

CPN REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทรม
รายงานประจำปี 2564 >>>>>



THAILAND'S LARGEST RETAIL-FOCUSED
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



เซ็นทรัล พระราม 2

สารบัญ

03

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์

09

สารจาก
คณะกรรมการบริษัท

11

นโยบาย
ภาพรวมการประกอบ
ธุรกิจและการจัดหาผล
ประโยชน์

43

ภาพรวมภาวะ
เศรษฐกิจและ
อุตสาหกรรม

46

ปัจจัย
ความเสี่ยง

64

ข้อพิพาท
ทางกฎหมาย

65

เหตุการณ์ที่สำคัญ
และข้อมูลสำคัญอื่น

70

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

76

โครงสร้าง
การจัดการ

107

การกำกับ
ดูแลกองทรัสต์

125

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

126

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการ
ความเสี่ยง

128

การป้องกัน
ความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

138

ฐานะการเงิน
และผลการดำเนินงาน

147

รายงาน
ความเห็น
ของทรัสต์

149

งบการเงิน

202

ใบรับรองตัวชี้วัด
ด้านความยั่งยืนจาก
หน่วยงานภายนอก



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	10 พฤศจิกายน 2560

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) 2) บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) 3) บริษัท สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ จำกัด (“สเตอริลิ่ง”)
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	51,874.29 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564	20.20 บาทต่อหน่วย
		จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	33,818.78 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	13.1691 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	31,475.37 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	12.2566 บาทต่อหน่วย
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	32.80 ปี	ราคา/NAV	1.5339 เท่า

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

รายละเอียดทรัพย์สิน

รายละเอียด	โครงการ										
	เงินทูล พระราม 2	เงินทูล พระราม 3	เงินทูล ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี	เงินทูล เชิงใหม่ แอร์พอร์ต	เงินทูล พทยา	โรงแรมอิตัน พทยา	อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ ไซส์	เงินทูล มาร์นา	เงินทูล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามเต้า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	เลขที่ 79, 79/1- 79/2 และ 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ	เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาดา ตำบลห้วยขา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เลขที่ 333/99 และ หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ตำบลสวนดอก อำเภอเมือง ลำปาง	เลขที่ 319 ถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์ ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมือง ลำปาง		
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	251,182	169,740	137,692	50,653	122,991	70,095	49,686	95,997	30,176	45,149	45,716
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	85,156	36,028	27,689	34,096	37,073	29,169	15,182	59,150	18,527	15,453	16,080
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	98,813	90,186	66,118		44,142	14,930	572	27,206	10,035	15,959	13,993
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		-	-	-	-	-
สิทธิการเช่าอาคาร และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาคาร	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	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580		ระยะเวลา 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590	ระยะเวลา ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577	ระยะเวลา ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	ระยะเวลา ประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
วันที่ประเมิน	30 ธันวาคม 2564										
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	25,583	12,753	2,625	579	10,435	7,279	3,668	5,860	1,356	2,188	2,934
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอพพร็อช จำกัด										
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)										

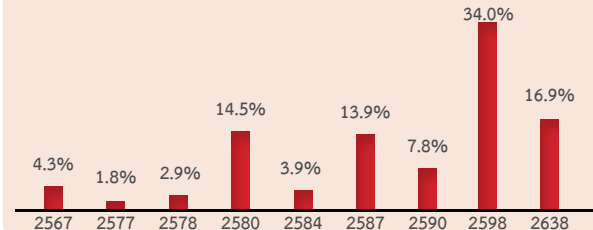
⁽¹⁾ กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาคารแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มี.ค. 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ถึง 15 สิงหาคม 2598) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าโครงการ

⁽²⁾ สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง
ร้อยละ 100สิทธิการเช่า
ร้อยละ 100

โครงสร้างรายได้

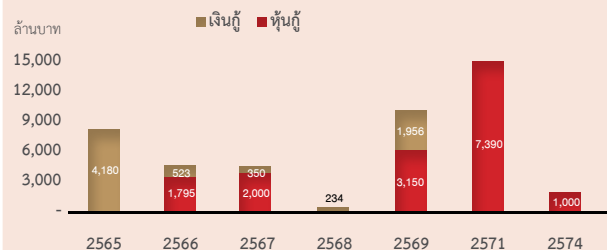
ศูนย์การค้า
75%อาคารสำนักงาน
23%โรงแรม
2%ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)ศูนย์การค้า
85%อาคารสำนักงาน
10%โรงแรม
5%อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
(% ของสิทธิการเช่าทั้งหมด)

โครงสร้างเงินทุน

(ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	78,971.45
หนี้สินรวม	45,152.67
ส่วนทุน	33,676.80
กำไร (ขาดทุน) สะสม	141.99
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 28.6
อันดับเครดิต	AA (Negative Outlook)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	661,697,175	25.77
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,892,862	4.51
สำนักงานประกันสังคม	112,885,900	4.40
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	74,511,300	2.90
ธนาคาร ออมสิน	64,875,993	2.53
ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว		100.00
สัดส่วนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต่างดาว		7.60

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(บาทต่อหน่วย)

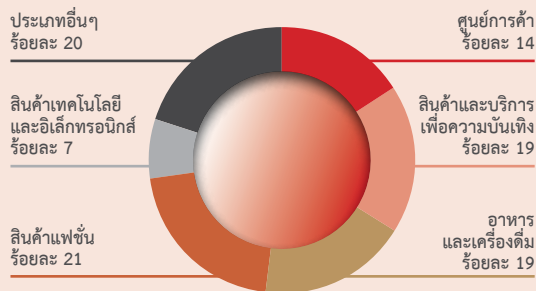
CPNREIT จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และ จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง	รูปแบบการจ่ายเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
	ประโยชน์ตอบแทน	-	1.6170	1.6230	0.2707	0.0552	3.5659
	เงินลงทุน	0.2879 ¹	-	-	0.4712	0.5480	1.3071
	รวม	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	0.6032	4.8730

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

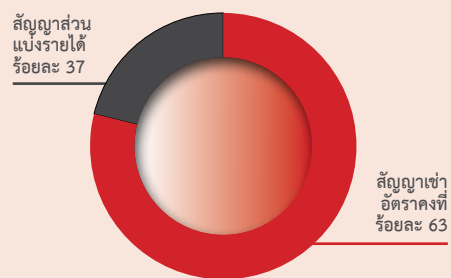
รายละเอียดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

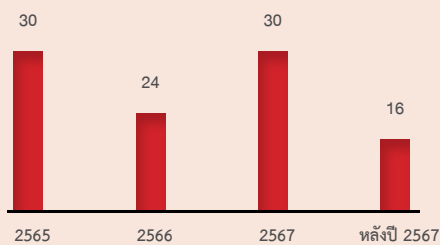
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่า)



ประเภทของสัญญา (ร้อยละของพื้นที่เช่า)



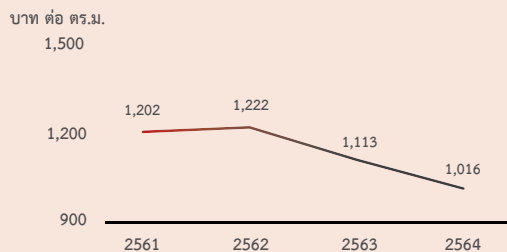
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา (ร้อยละของพื้นที่เช่า)



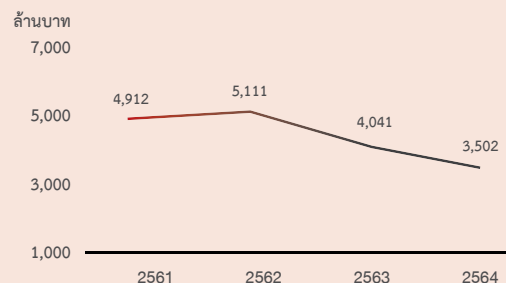
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ทรัพย์สินปัจจุบัน (ร้อยละ)	ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม (ร้อยละ)
2561	85	-
2562	96	-
2563	98	95
2564	91	100

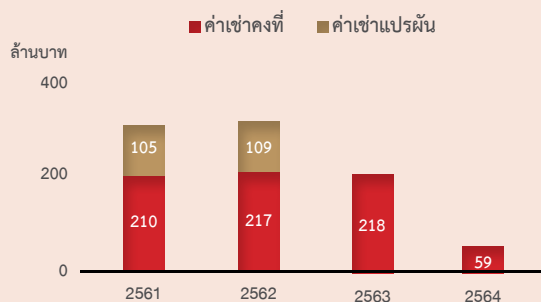
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวม (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)



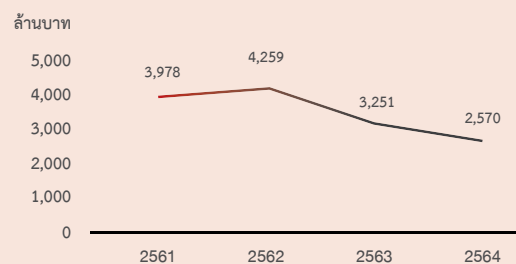
รายได้ค่าเช่าและบริการ



ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าเหมา



กำไรก่อนหัก ต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้	ล้านบาท	5,111	4,041	3,502
รายได้อื่น	ล้านบาท	30	28	26
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	4,259	3,251	2,570
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	3,756	1,538	377
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	1.6977	0.6949	0.1467
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	1.6230	0.2707	0.0552
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	0.4712	0.5480
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.31	0.32	0.28
ต้นทุนทางการเงิน ¹	ร้อยละ	3.46	3.15	2.63
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	4,210	(5,299)	(3,818)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(4,042)	5,951	3,815
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	168	652	(3)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	29,701	28,044	33,819
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.4244	12.6753	13.1691
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	2.44	1.50	1.53
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	4.96	1.42	0.27
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	72,459	42,037	51,874
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาทต่อหน่วย	32.75	19.00	20.20
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	2,212	2,212	2,568

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2564

เงินกู้ยืม		หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนดไถ่ถอน
1. ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน	CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค. 2571
	จำนวน (ล้านบาท)	CPNREIT232A	1,795	4	3.30	8 ก.พ. 2566
		CPNREIT243A	2,000	3	1.50	31 มี.ค. 2567
2. ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน	CPNREIT263A	1,500	5	2.13	31 มี.ค. 2569
	จำนวน (ล้านบาท)	CPNREIT268A	1,650	5	1.65	13 ส.ค. 2569
		CPNREIT318A	1,000	10	2.96	13 ส.ค. 2574
		รวม	15,335			

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



นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
กรรมการ

นายพงศกร เทียงธรรม
กรรมการอิสระ

นางอวยพร พุตระกูล
ประธานกรรมการ
และกรรมการอิสระ

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์
กรรมการ

นางสาวพริณี พรั่งสุลกะ
กรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ปี 2564 ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หลายระลอก และมาตรการควบคุมของภาครัฐที่เข้มงวดเป็นเวลากว่าหลายเดือน ส่งผลให้หลายกิจกรรมทางเศรษฐกิจถูกจำกัด จนกระทั่งไตรมาสสุดท้ายของปี การฉีควัคซีนมีความคืบหน้าอย่างมาก การระบาดในประเทศคลี่คลายลง และเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวได้ดี ทำให้เศรษฐกิจไทยมีอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 1.6

การบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ท่ามกลางความท้าทายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้และการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามนโยบายการลงทุนของ CPNREIT และมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน โดยได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ได้แก่ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พร้อมทั้งจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำเร็จในเดือนมีนาคม 2563 แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงต้นปี 2563 ที่มีผลกระทบต่อภาวะตลาดทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้เลื่อนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมส่วนที่เหลือออกไป จนกระทั่งในช่วงต้นปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ CPNREIT จำนวน 6,577.8 ล้านบาท เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารินา (พัทยา) และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672.0 ล้านบาท และได้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ทำให้ CPNREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมด 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 358,000 ตารางเมตร (ตร.ม.)

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมส่วนที่เหลือ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

การบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของภาครัฐ รวมถึงการปิดให้บริการศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร และชลบุรี เป็นเวลา 1.5 เดือนในช่วงไตรมาส 3 ของปี การจำกัดจำนวนที่นั่งในร้านอาหารและการปิดให้บริการของธุรกิจบางประเภท และได้ดำเนินการมาตรการเชิงรุกเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ให้สามารถจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยให้ความสำคัญด้านการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของลูกค้าและผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างเข้มงวด และยังคงพิจารณาให้ความช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่า อีกทั้งดำเนินนโยบายบริหารต้นทุนควบคุมค่าใช้จ่ายและจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อรายได้และความสามารถในการทำกำไรของ CPNREIT รวมถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ โดยกองทรัสต์ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าร้อยละ 90 และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าที่ครบสัญญาเช่า

การเพิ่มศักยภาพในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มผลตอบแทนให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้ทำการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2564 ประกอบด้วย การปรับรูปแบบการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าเป็น Destination Concepts และปรับ mall ambience ใหม่ทั้งศูนย์การค้า รวมถึงการปรับโฉมห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลให้เป็นการช้อปปิ้งแบบ seamless ปรับโฉมที่อัปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ตเป็น Central Food Hall และนำเสนอ ซูเปอร์สปอร์ต ที่ใหญ่ที่สุดในย่านนั้น อีกทั้งรวมร้านอาหารอร่อยชื่อดังระดับโลก

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

CPNREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมจำนวน 3,501.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้การช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า และการยกเว้นรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในระหว่างปีให้กับผู้เช่าช่วงโรงแรมเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ดี



ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต รวมถึงการกักเงินสำรองต่าง ๆ และได้ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 0.6032 บาทต่อหน่วย จากผลการดำเนินงานปี 2564 แบ่งเป็น เงินประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.0552 บาทต่อหน่วย และการจ่ายในรูปแบบเงินลงทุนจำนวน 0.5480 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2564 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 75,370.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 จากสิ้นปีก่อนหน้า เป็นผลจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้รวมจำนวน 22,561.5 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 13.1691 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากสิ้นปีก่อน นอกจากนี้ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ยังคงอันดับความน่าเชื่อถือของ CPNREIT ที่ระดับ 'AA' แนวโน้ม 'ลบ' ซึ่งอันดับเครดิตสะท้อนถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่กระทำภายใต้สัญญาและนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง

การพัฒนาด้านความยั่งยืน

จากการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) ส่งผลให้ CPNREIT มีความโดดเด่นด้านความยั่งยืนจนเป็นที่ยอมรับ และได้รับผลประเมินด้านความยั่งยืนโดย S&P Global ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ทำให้ผู้ลงทุนทั่วโลกใช้ในการวิเคราะห์และพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดย CPNREIT ได้รับการจัดอันดับใน S&P Global Sustainability Yearbook 2022 ระดับ Member นอกจากนี้ CPNREIT ยังได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนในระดับสากลของ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) เป็นปีแรก

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนมาโดยตลอด และมีความตั้งใจที่จะบริหาร CPNREIT ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยการดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นางอวยพร พูตระกูล
ประธานกรรมการ
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT



นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลักโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

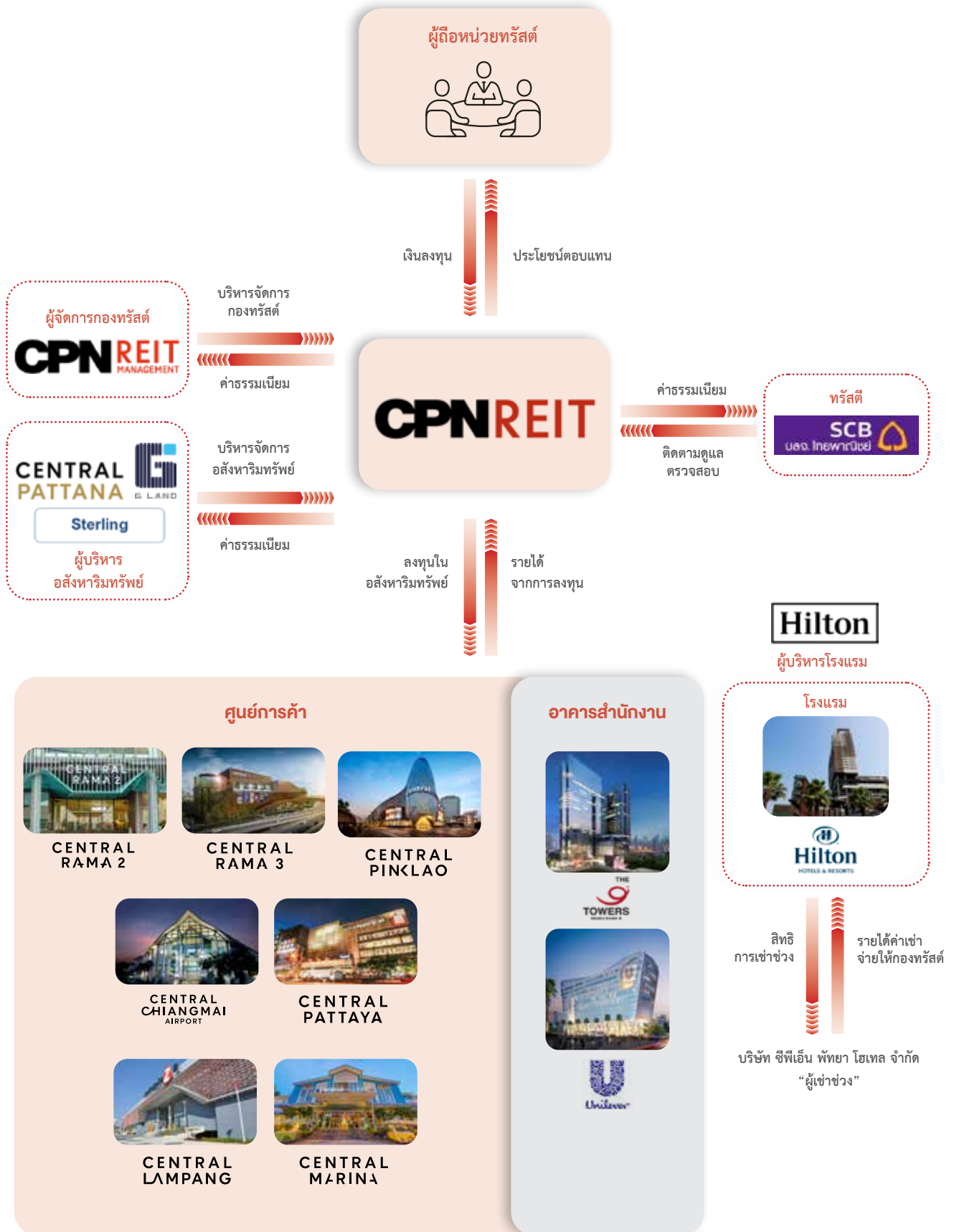
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้ลงทุนในเซ็นทรัล มาร์เก็ต และเซ็นทรัล ล่าปาง สำเร็จเรียบร้อย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยแหล่งเงินทุนมาจากเงินเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย

สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายนักลงทุนสถาบันและ เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ CPNREIT218A ที่ครบกำหนดไถ่ถอน โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ในกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระหว่างวันที่ 12 กรกฎาคม ถึง 31 สิงหาคม 2564 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน
- การปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ให้เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 กลายเป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2564 ประกอบด้วย การปรับโฉมห้างสรรพสินค้า และเพิ่ม Destination Concept ต่าง ๆ เช่น Food Lifestyle Destination และ Sport Destination เป็นต้น

โครงสร้างของกองทรัสต์



รายละเอียดทรัพย์สิน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



มูลค่าทรัพย์สิน
78,971 ล้านบาท



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
33,819 ล้านบาท



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
13.1691 บาท



มูลค่าหน่วยทรัสต์
20.20 บาท
(ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564)

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2564	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,073,095,044	3.2
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	75,370,649,739	222.9
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,159,173,707	3.4
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	893,113,086	2.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367,499,838	1.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9,837,293	0.0
สินทรัพย์อื่น	98,085,202	0.3
รวมทรัพย์สิน	78,971,453,909	233.5
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	33,818,784,096	100.0

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

ณ สิ้นปี 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยในรอบปีบัญชี 2564 CPNREIT ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2



251,182 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



85,156 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



94.0%
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

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

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ - สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	- สิทธิการเช่าสิ่งทรมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเช่าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าลงทุนประมาณ 264,530 ตารางเมตร - สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรมระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 85,156 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	7,186 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	24,836 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	25,694 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3



169,740 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



36,028 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



91.5%
อัตราการใช้



ข้อมูลทั่วไป

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

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ - สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 30 ปี เนื่องจากเดิมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT กองทุนรวม CPNRIF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน - กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,028 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRIF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRIF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	9,709 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	12,753 ล้านบาท



โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี

เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า



137,692 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



27,689 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



98.1 %
อัตราการใช้เช่า

ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี



50,653 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



34,096 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



81.8 %
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 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 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ - สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) - สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะเวลาประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,785 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	5,652 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	3,204 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



122,991 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



37,073 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



95.5%
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2539 (ปีที่เซ็นทรัลพัฒนาเข้าซื้อกิจการ) โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมทิตล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถนนมทิตลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน) 3. สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะเวลาประมาณ 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 37,073 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	10,542 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	10,435 ล้านบาท



โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



70,095 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



29,169 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



91.7%
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ภายในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พัทยา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1.อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนของ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็น พัทยา - สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580) - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา จำกัดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,169 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	8,344 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	7,279 ล้านบาท



49,686 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



304
ห้อง



31.4%
อัตราการใช้

รายละเอียดของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) - สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580) - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงอาคาร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา เป็นผู้มกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”)
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	4,103 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	3,668 ล้านบาท

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้อสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (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 โดยถือประโยชน์ของการดำเนินการกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ



โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส



95,997 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



59,150 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



81.6%
อัตราการใช้เช่า



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 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคารเอ 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) บริเวณห้วยมถนถนนพระราม 9 ติดถนนรัชดาภิเษก

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็น อันได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน - สิทธิการเช่าในจาแนนระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน ระยะเวลาประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590) - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตราบและไม่ได้ติดตั้งตรงตราบาร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ - รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 59,150 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	5,847 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	6,138 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	5,860 ล้านบาท

โครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์



30,176 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



18,527 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



100.0%
อัตราการเช่า



ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือน ธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 6 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 409 คัน โดย อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ ห้างมณีนพรัตน์ พระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน - สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน ระยะเวลาประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งทอหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ - รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563
ราคาที่ใช้ลงทุน	1,583 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	1,673 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	1,356 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล มารีนา



45,149 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



15,453 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



90.5%
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม ปี 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน โดยโครงการตั้งอยู่เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มารีนา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	เซ็นทรัลพัฒนา						
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว - สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ระยะเวลาประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578) - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จากเซ็นทรัลพัฒนาอันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งครอบงำบริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา						
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,149 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 15,453 ตารางเมตร						
วันที่เช่าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564						
ราคาที่เช่าลงทุน	2,574 ล้านบาท						
แหล่งเงินทุนที่ใช้	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย						
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2564 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach) <table> <tr> <th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr> <tr> <td>บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด (PPA)</td><td>2,088</td></tr> <tr> <td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด (SL)</td><td>1,980</td></tr> </table> หมายเหตุ: PP Aคือเดิมคือ บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซ จำกัด	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด (PPA)	2,088	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด (SL)	1,980
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)						
บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซ จำกัด (PPA)	2,088						
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด (SL)	1,980						
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	2,639 ล้านบาท						
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	2,188 ล้านบาท						

โครงการเซ็นทรัล ลำปาง



45,716 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



16,080 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



94.8%
อัตราการใช้เช่า



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2555 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Center) ของภาคเหนือด้วยสถาปัตยกรรมแบบล้านนาที่เป็นเอกลักษณ์ แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ โดยโครงการตั้งอยู่เลขที่ 319 ถนนซูเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-จาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด						
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว - สิทธิการเช่าในทางระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ระยะเวลาประมาณ 21 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584) - กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา						
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,716 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 16,080 ตารางเมตร						
วันที่เข้าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564						
ราคาที่ใช้ลงทุน	3,098 ล้านบาท						
แหล่งเงินทุนที่ใช้	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย						
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2564 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach) <table border="1"> <thead> <tr> <th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด (PPA)</td><td>2,693</td></tr> <tr> <td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)</td><td>2,678</td></tr> </tbody> </table> หมายเหตุ: PPA ชื่อเดิมคือ บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด (PPA)	2,693	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	2,678
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)						
บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด (PPA)	2,693						
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	2,678						
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2564	3,261 ล้านบาท						
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2564	2,934 ล้านบาท						

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้ เฉลี่ยทั้งปี 2564 (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสำหรับปี 2564 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	85,156	94.0	800.4
เซ็นทรัล พระราม 3	36,028	91.5	396.8
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,689	98.1	550.7
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์โอ และบี	34,096	81.8	159.7
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	37,073	95.5	362.9
เซ็นทรัล พัทยา	29,169	91.7	242.9
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	59,150	81.6	453.4
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	18,527	100.0	207.8
เซ็นทรัล มารินา	15,453	90.5	71.4
เซ็นทรัล ลำปาง	16,080	94.8	183.1
รวม/เฉลี่ย	358,421	91.0	3,429.1
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง ¹	31.4	72.5

หมายเหตุ : ¹ อยู่ระหว่างขอใบอนุญาตสำหรับ 304 ห้อง

การจัดหาผลประโยชน์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ 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
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564	
โครงการเซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอริ่ง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอริ่งร้อยละ 100.0

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน ให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้า อย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินการควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐานและมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

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

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed-Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเข้าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed-Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลาย ราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์) 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 โดยอ้างอิง จากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละ ศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ เซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้า เซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด และ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่ง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5.1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัท ที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตรา ค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน และเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่า อาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

โครงการที่มีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ จะเป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลัก คือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง มีการเช่า พื้นที่ทั้งหมด 12,326 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ อนึ่ง สัญญา เช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จะมีระยะเวลา เท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)

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

อย่างไรก็ดี หากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ใช้สิทธิในการเลิกสัญญา เช่าช่วงดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ (รายเดียว หรือหลายราย) มาทดแทนยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่า หลักได้ทันที ซึ่งในกรณีนี้ CPNREIT อาจจำเป็นต้องต้องตัดแปลง พื้นที่เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยอื่นได้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและมีระยะเวลาใน การดำเนินการ โดยในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ รายได้ของ CPNREIT และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

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

ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

• ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เช็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เช็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2564 เช็นทรัลพัฒนามีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท ในปี 2561 เช็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2) อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การ ลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง และในปี 2564 เช็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามพิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF) ในสัดส่วนร้อยละ 96.0 ณ สิ้นปี 2564 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 18 แห่ง 2) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกาบางนา) 3) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก

เช็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรมและที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โครงการ โดย ณ สิ้นปี 2564 (ยังไม่รวมธุรกิจของ SF ที่กล่าวไว้ข้างต้น) เช็นทรัลพัฒนา มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 36 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 แห่งในต่างจังหวัด 20 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง อาคารสำนักงาน 10 แห่งในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อูตรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า 1 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 22 แห่ง และมีการลงทุนใน CPNREIT และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”)

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้าของเช็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของ เช็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2564 เช็นทรัลพัฒนามีโครงการ ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 36 โครงการ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ และต่างจังหวัด 20

โครงการ และอีก 1 โครงการในประเทศมาเลเซีย โดยเช็นทรัล พัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิด ศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุง ศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิด การเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบ โจทย์ผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้ จ่ายที่ศูนย์การค้าของเช็นทรัลพัฒนาควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลายรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อ ตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่ง ศูนย์การค้า เช็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำ ที่ถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่ นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อ สร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือก ซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเช็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน/จะเข้าลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้เช็นทรัล พัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้า ที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเช็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่ง การแต่งตั้งให้เช็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การ ดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทาง เดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานของเช็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุด ของเช็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2564 เช็นทรัลพัฒนามี โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 7 โครงการ (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) โดยอาคารสำนักงาน ดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการ ศูนย์การค้า เนื่องจากเช็นทรัลพัฒนาเห็นว่ามียุทธศาสตร์ที่สามารถ ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับ โครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เช็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

ศูนย์การค้า	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	-
2. เซ็นทรัล รามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	-
3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	มีนาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
4. เซ็นทรัล มารีนา	กรกฎาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
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 พญา	มกราคม 2552	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
13. เซ็นทรัล อุตร	เมษายน 2552	-
14. เซ็นทรัล ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	-
15. เซ็นทรัล ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	-
16. เซ็นทรัล เชียงราย	มีนาคม 2554	-
17. เซ็นทรัล พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	-
18. เซ็นทรัล พระราม 9	ธันวาคม 2554	-
19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
20. เซ็นทรัล ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
21. เซ็นทรัล อุบล	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 นครศรี	กรกฎาคม 2559	-
31. เซ็นทรัล โคราซ	พฤศจิกายน 2560	-
32. เซ็นทรัล มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	-
33. เซ็นทรัล ไอ-ซีตี้	มีนาคม 2562	-
34. เซ็นทรัล วิลเลจ	สิงหาคม 2562	-
35. เซ็นทรัล ศรีราชา	ตุลาคม 2564	-
36. เซ็นทรัล อัญญา	พฤศจิกายน 2564	-

ที่มา: รายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2564)

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 ออฟฟิศเสส	พฤศจิกายน 2547	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNCG
6. แจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	-
7. พระราม 9	ธันวาคม 2554	-

ที่มา: รายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2564)

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

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุผลวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำปีเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช้างดกล่าว

• 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 หรือมีการต่อสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท 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 และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่า ค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	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 (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

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

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่าเช่าตามความเห็นสมควร

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์** ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ CPNREIT ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของ CPNREIT เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่า จะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)
- ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนใน

การซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

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

• ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้นประมาณ 6,500 ล้านบาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ เซ็นทรัลพัฒนา

เข้ามาถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทธา ร้อยละ 67.5 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561

สเตอร์ลิงก่อตั้งขึ้นในปี 2539 โดย ณ วันที่ 2 เมษายน 2562 (ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอร์ลิงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 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) ในใจกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเปิด แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์	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	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนโครงการเปิดแกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีของ GLAND (ปี 2564)

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

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0 สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

• 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 2564)

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 จะเช่าลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น 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 (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) 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 รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี 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. สตอร์ลิง

สตอร์ลิงซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

2.1 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี 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 หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า ของพื้นที่สำนักงานให้เจ้าของโครงการย่อยอื่น 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) ในกรณีนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการ ต่อสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว

ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน 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. นายสุทธิรักษ์ จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

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 เพลินจิต	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 จนถึงวันที่ 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 โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน = ร้อยละ $90 \times (ก - ข - ค - ง)$ โดยที่

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

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสมนั้น 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 = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าเช่าคงที่

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

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

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

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

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

2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด

สัญญาเช่าช่วงฉบับระหว่าง CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล มีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ 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 และสิ่งหามทรัพย์ 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 เนื่องจากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (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 และสัญญาเช่าสิ่งหามทรัพย์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีใน

เมืองพัทยายังเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนาสามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ดี จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น การปิดให้บริการชั่วคราวของโรงแรม การปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นหรือเลื่อนชำระค่าเช่า สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2564 นั้น กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 และได้การเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 ให้กับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2561	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2563	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2564
ค่าเช่าตามสัญญา¹				
ค่าเช่าคงที่ ²	210	217	225	233
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-
ค่าเช่ารวม	315	326	225	233
ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (renovation) หรือเหตุสุดวิสัย				
ค่าเช่าคงที่	-	-	162	59
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย				
ค่าเช่าคงที่	-	-	7	174
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	7	174
ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง³				
ค่าเช่าคงที่	210	274	235	73
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-
ค่าเช่ารวม	315	383	235	73

หมายเหตุ : ¹ เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

² เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจริง ซึ่งอาจแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกภายใต้ค่าเช่าในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

³ รายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา

กรณีที่ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันมีอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พัททยา ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

การกู้ยืมเงิน

1. เงินกู้ยืม

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

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

2. หุ้นกู้

CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้รวม 6 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลักประกัน	อันดับ เครดิต ²
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA

หมายเหตุ:

^{/1} CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ชั้นหนึ่งทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

^{/2} เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ได้รับการจัดอันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจาก TRIS

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินกู้ตามสัญญาครบตามจำนวน ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้ ¹	7,237.2 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	15,324.3 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	78,971.5 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 28.6 ²
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

หมายเหตุ: ^{/1} CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ 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) ไม่ถือเป็นการกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมจะมีมูลค่าร้อยละ 39.4



ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2564

กิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยในปี 2564 อยู่ช่วงฟื้นตัวในระยะเริ่มต้นหลังจากที่เศรษฐกิจในปี 2563 หดตัวร้อยละ 6.1 เป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการควบคุมการระบาดของภาครัฐ โดยครึ่งปีแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวที่ร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการกลับมาเติบโตของภาคส่งออก การลงทุนภาคเอกชน และการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์เดลตา ทำให้เกิดการใช้มาตรการล็อกดาวน์อย่างเข้มงวด ส่งผลให้เศรษฐกิจหดตัวร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ในช่วงระยะเวลา 9 เดือนแรกของปี เศรษฐกิจไทยเติบโตเพียงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ในช่วงไตรมาส 4 มีการกลับมาของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยได้แรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประชาชนภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น หลังการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ อัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ และการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 แต่ทว่าการพบผู้ติดเชื้อโควิดสายพันธุ์โอมิครอนในช่วงเดือนธันวาคม ได้ลดความเชื่อมั่นของการฟื้นตัวในรูปแบบตัว (V-shape) เนื่องจากมีการกลับมาเพิ่มมาตรการควบคุม COVID-19 อีกครั้งในช่วงเดือนธันวาคม 2564 และมกราคม 2565

ภาพรวมของปี 2564 มีปัจจัยสนับสนุนต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอัตราร้อยละ 1.6 ได้แก่ 1) ภาคการส่งออกขยายตัวร้อยละ 17.1 จากการฟื้นตัวของอุปสงค์โลก 2) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน 3) การลงทุนภาคเอกชน 4) การกระจายวัคซีนอย่างรวดเร็วและในวงกว้าง โดยร้อยละ 66.0 ของประชากรไทยได้รับเข้ารับการฉีดวัคซีนครบ 2 โดส ณ สิ้นปี 2564 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากหลายปัจจัย ได้แก่ 1) การกลายพันธุ์ของ COVID-19 อย่างสายพันธุ์เดลตาและโอมิครอน 2) ภาคการท่องเที่ยวโดยมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศอยู่ที่ประมาณ 427,000 คน ในปี 2564 3) อัตราการว่างงานพุ่งสูง และ 4) หนี้สินครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูง

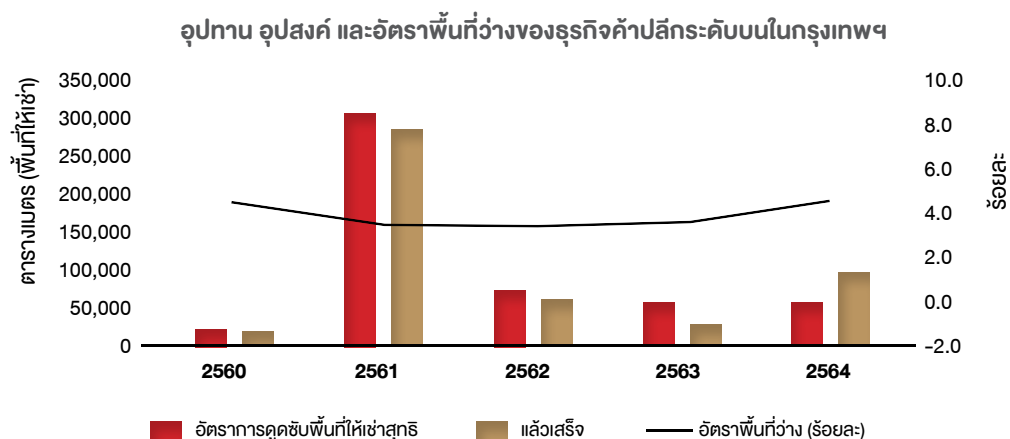
แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) หรือ สภาพัฒน์ฯ คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจปี 2565 จะขยายตัวได้ร้อยละ 3.5-4.5 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การใช้จ่ายภายในประเทศปรับตัวดีขึ้น 2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะทั้งปี 2565 จะมีนักท่องเที่ยว 5 ล้านคน มีรายได้เกิดขึ้นในเศรษฐกิจ 4.2 แสนล้านบาท 3) การส่งออกขยายตัวได้ดีทั้งปีที่ร้อยละ 4.9 และ 4) การใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญหลายประการที่อาจทำให้การฟื้นตัวหยุดชะงักและช้ากว่าที่ควรจะเป็น การกลายพันธุ์ของ COVID-19 ยังคงเป็นภัยคุกคาม อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นแม้ถูกมองว่าเป็นในระยะสั้นโดยในช่วงต้นปี 2565 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มเร่งขึ้นจากราคาพลังงานและอาหารสดบางประเภทที่ปรับสูงขึ้น ภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานจะยังคงมีอยู่ในปี 2565 และการฟื้นตัวที่ไม่เท่ากันจะยังคงมีให้เห็น เนื่องจากความอ่อนแอในระดับโครงสร้างของกลุ่มคนมีรายได้น้อยและธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ส่งผลให้กลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดในช่วงการระบาดของ COVID-19

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนักตลอดปี 2564 จากมาตรการล็อกดาวน์ของรัฐบาล ส่งผลให้การเปิดบริการของศูนย์การค้าต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัด ไม่ว่าจะเป็นการปิดให้บริการชั่วคราว การลดเวลาให้บริการ หรือห้ามนั่งรับประทานอาหารในร้านอาหารมากกว่า 3 ครั้ง อุทยานในตลาดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.0 ของอุทยานทั้งหมด ซึ่งน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการต่างชะลอการเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าจนถึงช่วงปลายปี 2564 จำนวนลูกค้าและยอดขาย ของร้านค้าปลีกในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างมาก ด้วยข้อจำกัดการรับนักท่องเที่ยวต่างชาติทำให้อุปสงค์จากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงทรงตัว



ที่มา : JLL Thailand Research

อุปสงค์ภายในประเทศปรับตัวลดลงเช่นกัน โดยเป็นผลมาจากการบังคับใช้มาตรการของรัฐบาลในการควบคุมกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งคลินิกเสริมความงาม ศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว บาร์และร้านอาหาร โรงภาพยนตร์และอิม ซึ่งต้องปิดบริการไปหลายเดือน และโดนจำกัดระยะเวลาการเปิดให้บริการและจำนวนคนเข้าใช้บริการ และอื่น ๆ ความต้องการของผู้บริโภค และรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปอย่างมากจากมาตรการต่าง ๆ ทำให้การซื้อขายสินค้าและบริการทางออนไลน์เป็นที่นิยม และแพร่หลายอย่างมากส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของภาคธุรกิจค้าปลีกในระยะยาว การระบาดของโควิด-19 ทำให้เกิดการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้นและพฤติกรรมกรรมการซื้อของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป

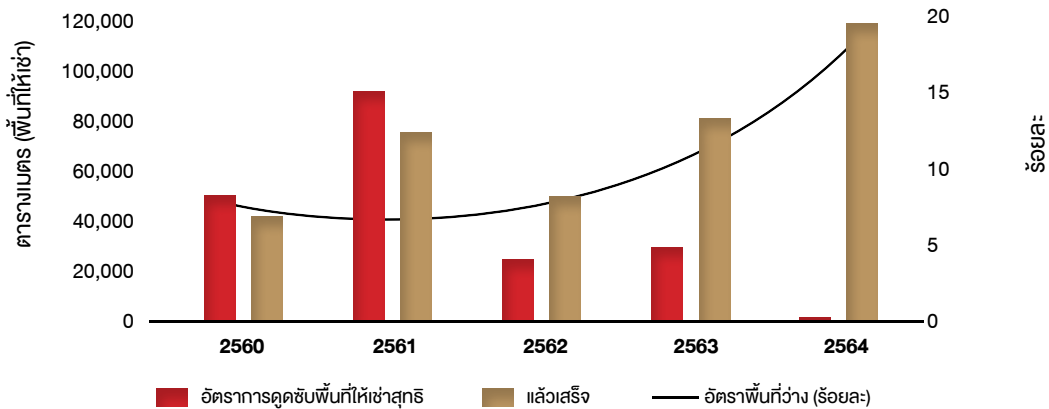
แนวโน้มปี 2565

ปี 2565 คาดว่าจะมีการกลับมาของอุทยานค้าปลีกที่สำคัญ หลายศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีกำหนดเปิดให้บริการซึ่งทันเวลารับนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาเที่ยวประเทศไทยภายใต้แผนการเปิดประเทศของรัฐบาล ผู้ประกอบการค้าปลีกเริ่มมองเห็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจไปสู่การผสมผสานช่องทาง omni channel ที่เชื่อมต่อทุกช่องทางที่ลูกค้าติดต่อเป็นหนึ่งเดียว เพื่อให้ลูกค้าได้รับประสบการณ์การช้อปปิ้งแบบไร้รอยต่อ ส่งผลให้ผู้บริหารศูนย์การค้าที่ทำธุรกิจในรูปแบบดั้งเดิมที่เป็นออฟไลน์อย่างเดียว ขาดแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ยืดหยุ่นความต้องการลูกค้าเป็นศูนย์กลางจะถูกดิสรับอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจในปี 2565 คาดว่าการบริโภคภายในประเทศจะฟื้นตัวและความมั่งคั่งครัวเรือนจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในกลุ่มประชากรรายได้ระดับกลางถึงบน

อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จะยังคงเผชิญกับความผันผวนที่มากขึ้นท่ามกลางผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 จำนวนอุปทานอาคารสำนักงานของกรุงเทพฯ ในปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวนทั้งสิ้น 9.9 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นประมาณ 500,000 ตร.ม. จากปี 2563 อุปสงค์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ซึ่งวัดได้จากอัตราการดูดซับพื้นที่ซึ่งคงทรงตัวหรือมีแนวโน้มลดลงในปี 2564 ในขณะที่อัตราห้องเช่าว่างคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากกว่าร้อยละ 15.0 ถึงร้อยละ 20.0 ในระยะสั้นถึงระยะกลางเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่เริ่มเข้าตลาดในปี 2564 - 2565 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในระดับบนปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 ได้รับราคาค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าสุทธิยังคงลดน้อยลงเนื่องจากการให้แรงจูงใจ และส่วนลดต่าง ๆ จากเจ้าของพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่ว่างของธุรกิจอาคารสำนักงานระดับบนในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ



ที่มา : JLL Thailand Research

แนวโน้มปี 2565

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มเข้ามากว่า 5 แสนตร.ม. โดยครึ่งหนึ่งจะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และเป็นอาคารสำนักงานในระดับบน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 150,000 ตร.ม. จากโครงการระดับบน 4 โครงการ จากการเปลี่ยนกลยุทธ์การทำงานของบริษัทขนาดใหญ่และอุปทานที่กำลังจะมาถึงในช่วง 3 - 5 ปี คาดว่าธุรกิจอาคารสำนักงานจะยังคงอ่อนแอต่อไปในอนาคตอันใกล้นี้ อาคารสำนักงานภายนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ มีโอกาสที่จะเห็นการฟื้นตัว และได้รับความต้องการที่มากขึ้นจากผู้เช่าที่กำลังหาทางเลือกทำเลนออกใจกลางเมืองที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม ในระยะกลางถึงระยะยาวมีความเป็นไปได้ว่าตลาดจะกลับมาสู่จุดสมดุลหากอุปทานมีการปรับเปลี่ยน เช่น อาคารสำนักงานที่มีสภาพเก่าถูกเอาออกจากตลาดหรือได้รับการปรับปรุงรวมไปถึงการมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของ CPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ทางการเงิน และ ผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดต่อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อตลาดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและ CPNREIT เท่านั้น

ตั้งแต่ปลายปี 2563 ศูนย์การค้าของ CPNREIT เปิดให้บริการตามปกติ ยกเว้นศูนย์การค้าในเมืองพัทยาได้ปิดให้บริการชั่วคราวเป็นเวลา 7 วัน ตามคำสั่งของภาครัฐ และกลับมาเปิดให้บริการช่วงต้นเดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนกระทั่งกลางเดือนเมษายน ศูนย์การค้าได้ปรับลดเวลาให้บริการลงเป็นปิด 21.00 น. และเปิด 20.00 น. ตั้งแต่ปลายเดือนเมษายน

โดยจำกัดจำนวนคน และงดกิจกรรมส่งเสริมการขายตามมาตรการภาครัฐ และต้นเดือนพฤษภาคม ภาครัฐได้ประกาศงดรับประทานอาหารในร้าน คงเหลือเพียงการซื้อกลับบ้าน และเริ่มผ่อนคลายมาตรการช่วงกลางเดือนพฤษภาคมให้ทั้งรับรับประทานอาหารได้ไม่เกินร้อยละ 25 และเพิ่มเป็นร้อยละ 50 ในช่วงปลายเดือนพฤษภาคม จนกระทั่งกลางเดือนมิถุนายน ศูนย์การค้ากลับมาเปิดให้บริการได้ตามปกติ ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 ปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รุนแรงขึ้นและขยายเป็นวงกว้าง ภาครัฐได้ออกมาตรการสกัดกั้นการระบาดในพื้นที่เป้าหมายเป็นหลัก และยังคงมาตรการห้ามออกนอกเคหสถาน (เคอร์ฟิว) ตั้งแต่เวลา 21.00 น.-04.00 น.ของวันถัดไปในพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดต่อไปจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ดังนั้น ศูนย์การค้าของ CPNREIT ในกรุงเทพฯ 3 โครงการ ได้ปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 และศูนย์การค้าในจังหวัดชลบุรี 2 โครงการ ได้ปิดให้บริการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ยกเว้นธุรกิจที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดให้บริการได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา และเวชภัณฑ์ และสถานที่ให้บริการฉีดวัคซีน เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ทยอยอนุญาตให้ธุรกิจอื่นเปิดให้บริการได้เพิ่มเติม เช่น ร้านอาหารเฉพาะซื้อกลับบ้านหรือสั่งผ่านบริการ Delivery เปิดให้บริการได้ในวันที่ 5 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป ธนาคารและสถาบันการเงินเปิดให้บริการได้ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2564 และให้ศูนย์การค้ากลับมาเปิดให้บริการได้ตามปกติตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงเวลา 20.00 น. มีเพียงบางธุรกิจที่ยังไม่เปิดให้บริการ และร้านอาหารที่ถูกจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการที่ร้อยละ 50 สำหรับร้านที่ติดแอร์ และร้อยละ 75 สำหรับร้านที่ไม่ติดแอร์ และสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายช่วงกลางเดือนตุลาคม ภาครัฐได้คลายล็อกดาวน์ ปรับลดเวลาเคอร์ฟิวลง ศูนย์การค้าจึงกลับมาเปิดให้บริการได้ถึง 22.00 น. ตามปกติ ส่งผลให้ในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น

อนึ่ง แม้ว่ารายได้ของ CPNREIT จะลดลง อันเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 CPNREIT ยังมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี และคงความสามารถในการชำระภาระหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม โดย ณ สิ้นปี 2564 CPNREIT มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 28.6 ซึ่งปรับตัวลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 32.2 อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenant)

ผลกระทบจากการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าวนี้อาจทำให้เกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ในสังคมทั่วไป โดยประชาชนได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของตนเพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสวมใส่หน้ากากอนามัยเมื่อออกนอกบ้านและเข้าใช้บริการสาธารณะที่ต่าง ๆ

การเว้นระยะห่างทางสังคม การหลีกเลี่ยงสถานที่แออัด และการทำงานจากที่บ้าน เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้า 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) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ให้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนาบริหารงาน

ในสถานการณ์ดังกล่าวนี้ ทางกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาได้ออกมาตรการเยียวยาผลกระทบที่ผู้เช่าในพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ได้รับจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าและผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ ทั้งนี้ มาตรการเยียวยาโดยการให้ส่วนลดดังกล่าวจะช่วยลดภาระทางด้านค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเพื่อช่วยชดเชยกับรายได้ที่ลดลง อันจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย ในขณะเดียวกัน จะเป็นการรักษารฐานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในการนี้ CPNREIT จึงได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง เซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ในการกำหนดมาตรการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ได้แก่ การบริหารจัดการแผนการตลาดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง 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 และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นหรือเลื่อนชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2564 นั้น กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ให้กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่ของไตรมาส 4 ปี 2564

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ยังคงดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยังคงมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ดังนี้

ศูนย์การค้า จากการเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ โดยกระทบต่อจำนวนผู้ให้บริการในศูนย์การค้า 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 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหาร

ผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

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

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

สำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เช่นทรูพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT มีการกำหนดแผน

แม่บท “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ” เพื่อตอบสนองฐานวิถีชีวิตใหม่ของสังคม ด้วย 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) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนา บริหารงาน เช่นเดียวกับ GLAND และสเตอร์ลิง ที่ได้ดำเนินการทางด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย 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 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงินไหลทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสตีจะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มฮิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถจ้าง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินมาทดแทน อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมายและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดียิ่งอย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น กลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุหรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

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

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 4 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง จนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่นภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าบริการธุรกิจโรงแรม

1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนิน ธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน 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 จากการให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทุนและซีพีเอ็น 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 รวมถึงการให้ความ

ช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมีให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขหรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำความผิดสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อผลการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

อนึ่ง ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ

เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) การปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการโรงแรม ฮิลตัน พัทยา เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นหรือเลื่อนชำระค่าเช่า สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2564 นั้น กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ให้กับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่ของไตรมาส 4 ปี 2564

1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญาหรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหนี้สิน อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้นอกจากนี้ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหา ร่วมกับกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ CPNREIT อย่าง

มีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เช่นที่กล่าวมา ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ได้มีการกำหนดมาตรการการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าประกอบกับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยาผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษฐานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

1.13 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด

1.14 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

1.15 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัยดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่ามาจบบ้างซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็น ส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจบบ้างซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและ

อาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อนักเช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ ในปี 2564 โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 - 30 พฤศจิกายน 2564 โดยปรับ Mall ambience ใหม่ทั้งศูนย์การค้า ซูเปอร์โลดแม็กเนต อาทิ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลโอมใหม่ ซุปเปอร์แบบ Seamless Integration อีกทั้ง Tops Supermarket ที่ปรับโฉมใหม่ทั้งหมดเป็น Central Food Hall และ SuperSports ที่ใหญ่ที่สุดในย่าน อีกทั้งร้านอร่อยชื่อดังระดับโลก

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 (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับ CPNREIT ได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทน เซ็นทรัลพัฒนา 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 ยอมรับได้ในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีนโยบายในการดำเนินการของธุรกิจที่เช่าที่ดิน เพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางธุรกิจต่ำ โดยมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินการของธุรกิจที่เช่าที่ดิน

5. เซ็นทรัลพัฒนาตกลงให้มีการรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่ CPNREIT ยอมรับได้โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่เซ็นทรัลพัฒนามีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หาก CPN ไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 หรือ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่ CPNREIT เห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตราการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิกเมื่อ CPNREIT ได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่ CPNREIT ยอมรับได้มาทดแทน

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

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม CPNREIT ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคาร และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน และ CPNREIT ไม่ใช้สิทธิหรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ ทาง CPNREIT จะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงสิทธิใน

ที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง จนเป็นเหตุให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าของที่ดินดังกล่าวยังคงมีภาระผูกพันและความรับผิดชอบตามกฎหมายที่จะต้องให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

1.20 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปี 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3”) นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ที่จะให้ 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 ให้การรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้ทั้งหมด

1.21 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

1.22 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พัทยา CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พัทยา จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

1.23 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์สกับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

1.24 ความเสี่ยงที่กีดกันจากการกู้ยืมเงิน

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.6 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ (ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)) ทำให้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย รวมถึง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPNREIT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 4,179 ล้านบาท ทั้งนี้ CPNREIT มีแผนที่จะชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีดังกล่าวโดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินกู้จากสถาบันการเงินที่ยังเบิกใช้ได้ และการออกหุ้นกู้

ทั้งนี้ CPNREIT จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว CPNREIT จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.25 ความเสี่ยงจากการที่ เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์คือเซ็นทรัลพัฒนา โดย เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ 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 โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

1.26 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวังความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานของ CPNREIT มีอัตราการเช่าลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้า ผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

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

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่ 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 หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
 - (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุน หรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อยกเว้นให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 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 ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลาประมาณ 4 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2567) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ หาก GLAND หรือ สเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND

หรือสเตอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือ ให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเตอร์ลิง ตกลงว่า GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับ สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.27 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดิน ไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการ เซ็นทรัลลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT จะต้องรื้อถอนอาคารและ สิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการ รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับ ภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับ โครงการ เซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกอง ทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจ เกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทาง สาธารณะของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์

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

(1) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคันหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้า ออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็น เส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานคร อาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคันหินทางเท้าเพื่อ เปิดทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

(2) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย มีหนังสือ อนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่าน เข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ดี หาก รฟม. มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ใน การบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และ ความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้าไม่ว่า ทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก่ใช้ตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดิน ที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการ อนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาต ดังกล่าว หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ไม่สามารถใช้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้ 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 บำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออก ให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการ ดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดย ค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

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

เนื่องจากโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ 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 อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวม ของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่ คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อถึงภาพลักษณ์ของโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร

สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหา ผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการ ได้ยากขึ้น

2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

2.4 กรณียสิขที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอยู่ภายใต้งบคัของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดลอม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับ

2.7 กรณียสิขที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกรณียสิข รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตาม

กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (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) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการ

ตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (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 รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องที่มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากการจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ 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 (ในกรณีที่ CPNREIT ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ซึ่ง CPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่ CPNREIT จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

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

4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระ

ค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.6 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจจะระดมทุนในครั้งนี้อีกเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

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

- (1) เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล 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) ได้ส่งผลกระทบต่อ

ดำเนินงานของธุรกิจที่เกี่ยวข้องในวงกว้าง ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ซึ่ง CPNREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และจะเข้าลงทุนในอนาคต ตลอดจนส่งผลให้สถานะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นควรให้เลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมออกไป

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเข้าลงทุนที่กำหนดไว้ CPNREIT ในปี 2563 CPNREIT จึงได้เข้าลงทุนในโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 (โดยที่ค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระในปี 2568) โดยใช้แหล่งเงินทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปลงทุนในเซ็นทรัล มารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน ทั้งนี้ ในส่วนของการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสถานะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

รายละเอียด	เซ็นทรัล มารีนา	เซ็นทรัล ลำปาง
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตร.ม.	15,863 ตร.ม.
อายุสิทธิการเช่า	14 ปี 2 เดือน 6 วัน สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	20 ปี 9 เดือน 22 วัน สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

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 จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการ

เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วย (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 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ 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 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าว ในรายงานประจำปีของ CPNREIT การแจ้งในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปีของ CPNREIT

นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจะเป็นอีกแหล่งเงินทุนที่ CPNREIT สามารถใช้สำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ได้ โดยที่สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พท. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS ไว้ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” (จัดอันดับเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564) อีกทั้งภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่เพิ่มเติม CPNREIT จะมีขนาดฐานทรัพย์สินที่ใหญ่ขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินรวมของ CPNREIT ซึ่งมีมูลค่า 78,971 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

อย่างไรก็ดี หาก CPNREIT ต้องระดมทุนจากเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 สัดส่วนการกู้ยืมของ CPNREIT คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 59.5 ภายใต้สมมติฐานว่า ณ ช่วงเวลานั้น CPNREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยเงินกู้ยืมประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (2) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับโครงการปรับปรุงในปี 2564 และ (3) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ทั้งจำนวน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินรวมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (2) มูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ หากในปี 2568 CPNREIT ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) CPNREIT จะมีความสามารถในการระดมทุนโดยการกู้ยืมเงินลดลงจากที่ประมาณร้อยละ 59.5 ตามสมมติฐานข้างต้น เป็นอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 35.0 โดยใช้สมมติฐานเดียวกัน ด้วยเหตุดังกล่าว คาดว่า CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 20,279.4 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 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ 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 โดยจะมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควรในราคาเดียวกับการเสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพิ่มเติมดังกล่าวในขณะนั้น เช่น การลดลงของสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) หรือ การลดลงของผลตอบแทนต่อหน่วย (Earning Dilution) โดยหากคำนวณผลกระทบจากจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่จะออกและเสนอขายในปี 2568 (สมมติฐานที่จำนวนหน่วยสูงสุดเท่ากับ 630 ล้านหน่วย) คาดว่าจะมีผลกระทบของการลดลงของสัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยเดิม (Dilution) ในปี 2568 สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมที่ไม่จองซื้อหน่วยเพิ่มทุนในปี 2568 ประมาณร้อยละ 20 บนฐานของจำนวนหน่วยทรัสต์หลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้เท่ากับ 2,568.03 ล้านหน่วย (โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งนี้ที่ 355.56 ล้านหน่วย) รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่คาดว่าจะออกเพิ่มเติมในปี 2568 ดังกล่าว และไม่มีกรออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงหลังจากนี้ถึงปี 2568 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจริงอาจน้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (ไม่เกิน 630 ล้านหน่วย) ดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงโครงสร้างเงินทุน

ที่เหมาะสมในขณะนั้นในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ร่วมกับแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ สูงสุดต่อ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.10 ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสาร

- **ความเสี่ยงด้านเครดิต**

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมายหรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

- **ความเสี่ยงด้านราคา**

ราคาตลาดของหุ้นกุนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สถานะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

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 CPNREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งข่าวผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของ CPNREIT (www.cpnreit.com)
- 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 และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก 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 โดยทยอยทำที่ละเฟส และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2564
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มาร์นา และเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562



- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และ เซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	เซ็นทรัล มาร์รินา	เซ็นทรัล ลำปาง
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
อายุสิทธิการเช่า	14 ปี 2 เดือน 6 วัน สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	20 ปี 9 เดือน 22 วัน สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564
- วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายนักลงทุนสถาบันและเพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564



ข้อมูลสำคัญอื่น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นยกริสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

สืบเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 ซึ่งทำให้สภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เลื่อนแผนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ออกไปก่อน 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 และเพื่อให้การดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย (“หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม”) และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยจัดสรรตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน ซึ่งรวมกับเงินกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนไปลงทุนในโครงการเซ็นทรัลมารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ/หรือ
- 2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมที่ใช้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์เฮาส์ ซึ่ง CPNREIT เข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ
- 3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ
- 4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ทั้งนี้ CPNREIT ได้รับเงินสุทธิจากการเพิ่มทุนจำนวน 6,493,026,617.70 บาท รายละเอียดตามแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 และหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 355,557,300 หน่วย เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันที่ 2 มีนาคม 2564 โดย CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนข้างต้นเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม 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 ถนนซูเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่างาน ระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่างาน ระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
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 อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

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



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุนชำระแล้ว	31,457,365,521	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	12.2566	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000	หน่วย

2) ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	20.20	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	23.90	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	18.10	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ย	20.56	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564	51,874.29	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	12,380.78	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	584,919.81	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	28,043,980,974	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	33,818,784,096	บาท

3) การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 7 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่จ่ายเงิน
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
4/2564	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2564	515,147,620.8	0.2006	27 พ.ค. 2564	10 มิ.ย. 2564
5/2564	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2564	263,223,487.3	0.1025	26 ส.ค. 2564	10 ก.ย. 2564
6/2564	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2564	215,714,855.3	0.0840	19 พ.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564
7/2564	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2564	413,196,670.6	0.1609	3 มี.ค. 2565	17 มี.ค. 2565

หมายเหตุ: *วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุแห่งการลดทุน

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
1/2561	- กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพกองทรัสต์ และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี - มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
5/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
6/2564	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ในปี 2564 CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้รวมทั้งหมด 4 ชุด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายนักลงทุนสถาบันและ เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564

ทั้งนี้ CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPNREIT มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 6 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้น ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ²
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA

หมายเหตุ:

¹ CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ชั้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

² เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ได้รับการจัดอันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจาก TRIS

3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียน รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ¹	661,697,175	25.77
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	115,892,862	4.51
3	สำนักงานประกันสังคม	112,885,900	4.40
4	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์เบิล	74,511,300	2.90
5	ธนาคาร ออมสิน	64,875,993	2.53
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	60,007,610	2.34
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	57,515,400	2.24
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	55,012,278	2.14
9	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE - PWM	36,500,000	1.42
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	31,419,950	1.22
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		1,270,318,468	49.47
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		1,297,715,532	50.53
รวม		2,568,034,000	100.00

หมายเหตุ:

¹ เป็นบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งทรมหิพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- รวมทั้ง การปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางปฏิบัติที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยสามารถนำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว นอกเหนือจากการหักเงินสำรองในข้อ 1. 2. และ 3. ได้
4. กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
 5. ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
 6. ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา เช่น ดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
 7. รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด เช่น กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

2) เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่ละกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทง.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์จะสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 150 ล้านบาท และสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 73 ล้านบาท และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ CPNREIT

3) ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนย้อนหลัง 3 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในรูปของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในรูปของการลดทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในรูปของการลดทุน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
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 ^{1/2}	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ²				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ³	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ⁴	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ⁵	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ⁶	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ⁷	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.1609

หมายเหตุ

- ^{/1} เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้ และนำไปรวมในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- ^{/2} เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมเกิดจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย
- ^{/3} เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลงทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT ยังคงมีรายการขาดทุนสะสมซึ่งเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังมีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2612 บาทต่อหน่วย
- ^{/4} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2006 บาทต่อหน่วย
- ^{/5} เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.1025 บาทต่อหน่วย
- ^{/6} เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.0840 บาทต่อหน่วย
- ^{/7} เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.1609 บาทต่อหน่วย

• ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

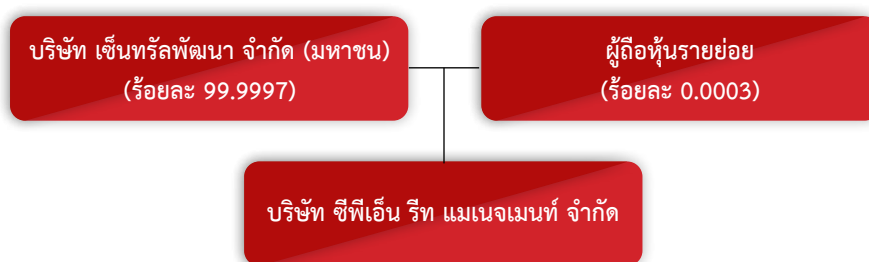
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ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

สรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
เว็บไซต์	www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	นางอวยพร ฟูตระกูล นายพงศกร เทียงธรรม นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

2. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

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

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 ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันของเซ็นทรัลพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
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 ฟู้ดเวนิว 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	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)				

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินที่ร่วมนำเงินลงทุนร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
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 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	83.5
บริษัท พระราม 4 ดีเวลลอปเม้นท์ 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	50.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รียัลตี้ 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 ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอรัลเซียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี 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
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินที่ลงทุนต่อหน่วย	
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
บริษัท บีล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริล อีคิว 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 โฮเทล 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	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	-	96.9
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	-	74.0
บริษัท เอกมัยไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	-	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	-	100.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	-	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	-	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	-	100.0

ที่มา: งบการเงินของ เงินที่ลงทุนต่อหน่วย สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

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 7 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย เซ็นทรัลพัฒนามีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้*

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	312,525,855	6.96
3	BBHISL NOMINEES LIMITED***	102,788,500	2.29
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	97,067,638	2.16
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	87,415,382	1.95
6	STATE STREET EUROPE LIMITED***	79,771,640	1.78
7	สำนักงานประกันสังคม	78,220,400	1.74
8	นาย นิติ โอสธานุเคราะห์	77,050,300	1.72
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	68,804,905	1.53
10	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	57,968,648	1.29

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

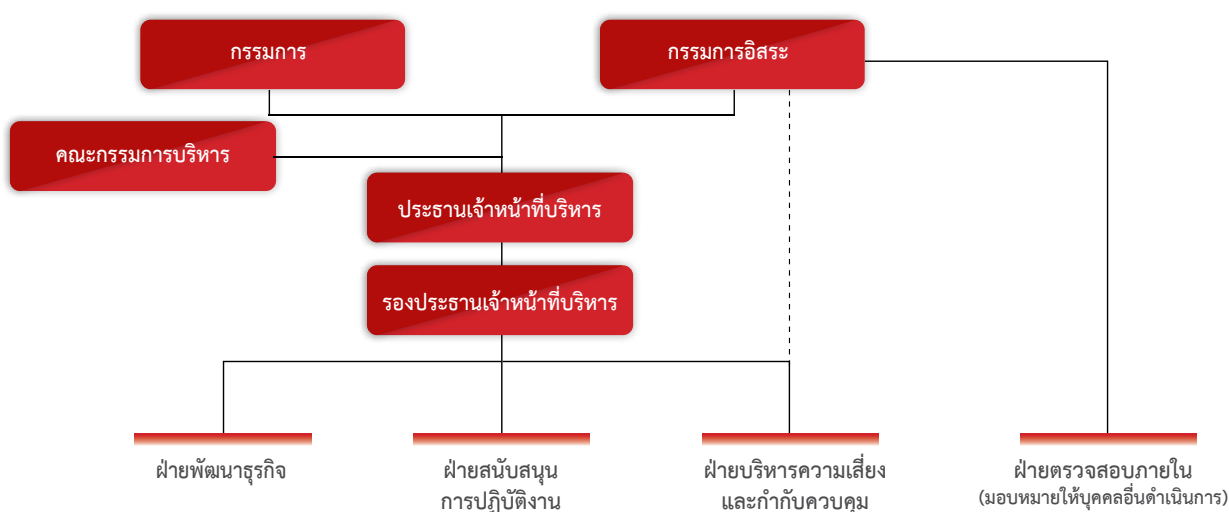
หมายเหตุ : * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิววัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

3. โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัทเอง) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

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

3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1	นางอวยพร พุตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, USA - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ประสบการณ์ทำงาน ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร
2	นายพงศกร เทียงธรรม กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, USA ประสบการณ์ทำงาน ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเชลพาร์ทเนอร์ จำกัด ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, บริษัทหลักทรัพย์ ไซรัส จำกัด (มหาชน)) ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชิกโกแอดไวเซอร์ จำกัด ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok
3	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา ประสบการณ์ทำงาน ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

4 นางสาวภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สาขาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

5 นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ

กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564)

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2564 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด
- ปี 2549 - 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวางแผนธุรกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

4. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อ บริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

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

2. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อ กองทรัสต์ CPNREIT

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

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

ภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

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

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 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 รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 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 หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่หุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน 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) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ 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. หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

บริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารขึ้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ให้ทันต่อเหตุการณ์ สภาพการแข่งขัน และตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยคณะกรรมการบริหารมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) พิจารณออนุมัติการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- 2) พิจารณาแนวทางแผนการปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพดีมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ตลอดเวลา ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สำรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

5. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณออนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

6. หน้าที่ และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ 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	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564) และรักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน คุณวุฒิทางการศึกษา - MSc Investment Management, City University, London, UK - MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประสบการณ์ทำงาน ปี 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี 2562 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี 2558 - 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ปี 2556 - 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) ปี 2551 - 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ปี 2548 - 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
2	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ คุณวุฒิทางการศึกษา - MSc Accounting and Finance, Leicester University, UK - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประสบการณ์ทำงาน ปี 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี 2554 - 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
3	นางสาวชมพูนุช แพร่วิพัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา ประสบการณ์ทำงาน ปี 2564 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี 2558 - 2564 Senior Associate บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ปี 2555 - 2558 Custodian Assistant Manager Citibank N.A. ปี 2553 - 2555 ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 5 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ	นางสาวณัฐญา พลวารินทร์ ผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ รักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 – 2562)
	นางสาวพลอยไพลิน เทียนขวลิต รองผู้อำนวยการ	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2561-2563)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ต ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 – 2560) เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางสาวชมพูนุช แพร้วพิพัฒน์ ผู้อำนวยการ	Senior Associate บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (ปี 2558 - 2564) Custodian Assistant Manager Citibank N.A. (ปี 2555 – 2558) ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด (ปี 2553 – 2555)

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ 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 ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

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

- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาผลมติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- 2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

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

ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี

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

1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.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 มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT

- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์ CPNREIT) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 2.9 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
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

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

- ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
 - 7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 เดือนหรือโดยพลัน กรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
 - 8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
 - 9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT

- 10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
 - 11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
 - 13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทางการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.
- อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุงเพิ่มเติมหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.4 ดำเนินการ และ/หรือจัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

5. การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1 ฝ่ายพัฒนารูทกิจ

ฝ่ายพัฒนารูทกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2 ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

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

5.3 ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

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

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 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) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ชด์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้อำนาจในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

2. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ CPNREIT โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ CPNREIT โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ 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 ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เพราะไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎหมายที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

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

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อหรือส่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ 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

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างองค์กรของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้จากในเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

• รายชื่อกรรมการบริษัทและผู้บริหารของ เซ็นทรัลพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

กรรมการบริษัท	
12. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
13. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
14. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการนโยบายความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะผู้บริหาร	
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
4. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง
5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและโครงการ
6. นายเลิศวิทย์ ภูมิพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารทรัพยากร
7. นางนาลยา จิราธิวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่
8. ดร. ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด

1.2 GLAND

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)
ที่อยู่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
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

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com

• รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของ GLAND ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กรรมการบริษัท	
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)
3. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายจรัส มงคลจันทร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายวิทยา ขวณะนันท์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล
7. นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ประธานกรรมการจัดการ
8. นายปณิต มงคลกุล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	กรรมการ
10. นายสรสฤกษ์ เย็นบำรุง	กรรมการ

คณะผู้บริหาร	
1. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางปณิดา สุขศรีตากุล	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่
3. เรืออากาศเอกกรี เดชชัย	รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่
4. นายสุรกิจ ธารณานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน
5. นางสาวทัตยากรณ์ เบญจภัทรเศรษฐ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน

1.3 สเตอร์ลิง

ชื่อบริษัท	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
ที่อยู่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
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

• รายชื่อกรรมการของ สเตอร์ลิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ CPNREIT ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละวันให้อยู่ใน สภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

• ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก (ผู้บริหารโรงแรม)

1. ข้อมูลผู้เข้าช่วง

ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เข้าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา โดยเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เข้าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พทยา 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 100.0

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก

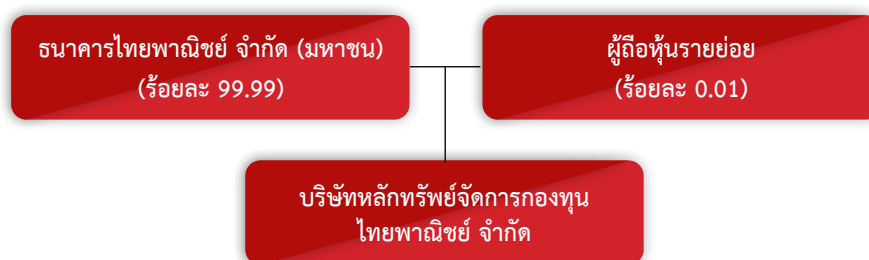
- 1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใด ๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเข้าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเข้าช่วง
- 2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเข้าช่วง
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

• กรัสดิ

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
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 โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - (2.1) ตบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

- ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
 7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
 8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
 9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
 10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน 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 ให้การ ที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกอง ทรัสต์

14. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบ ตามข้อ (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความ รอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบ การจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะ กำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงาน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และ การประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ 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 หากทรัสต์รายใหม่พบว่า 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 บุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอก 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 ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจาก ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการ ตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อ ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับ ผิดตามวรรคหนึ่ง

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไป ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เป็นไปตามข้อ 19 (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการ ให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษา สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (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 กองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการ ในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึง การทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับ มอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมาย รายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำ ธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้น 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 ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาลผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความ ชัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์
23. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์ อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาต ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็น นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำ หลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือ ใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียน หลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือ ขาดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการ ให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบ หน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

• บุคคลอื่น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลอ้างอิงมีดังต่อไปนี้

1. ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

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

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 แอปไพร์ซัล 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 ถนนโอศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2247-4715-6, 0-2248-0116-7

4. ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงิน

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 ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20-21 และ 25 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2658-6300

ที่ปรึกษากฎหมาย

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีผลต่อการบริหารกองทรัสต์และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณสำหรับกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายต่าง ๆ บนเว็บไซต์ www.cpnreit.com

1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นการต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ 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 2564 คณะกรรมการบริษัท มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2564	5 ก.พ. 2564	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบการลดทุน ในอัตรา 0.2612 บาท/หน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 5 มีนาคม 2564	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2/2564	17 ก.พ. 2564	การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ¹	ให้จัดส่งหนังสือขอมติและเอกสารแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่กำหนด
3/2564	12 พ.ค. 2564	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบการลดทุน ในอัตรา 0.2006 บาท/หน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 10 มิถุนายน 2564	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4/2564	11 ส.ค. 2564	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบการลดทุน ในอัตรา 0.1025 บาท/หน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 10 กันยายน 2564	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5/2564	4 พ.ย. 2564	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบการลดทุน ในอัตรา 0.0840 บาท/หน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 2 ธันวาคม 2564	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ: ¹ บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือขอมติและเอกสารแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังไม่คลี่คลายและส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศที่ สร.7/2564 ฉบับลงวันที่ 21 มกราคม 2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19)

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 และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

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

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

3. เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย

4. เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว 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. กำหนดระดับขั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ

ค. ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัยในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว

ง. สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจ หรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ

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 รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (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 อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT

2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง 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 โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย
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

เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

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

อัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีารรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกร้าพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
10. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น

11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ให้แก่ กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่า ทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
 12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และ สอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้ กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบ ภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุง อาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหา ประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนด อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดมูลค่าปัจจุบัน 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 มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 2. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่า แก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
 3. มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิก สัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิด เงื่อนไขของสัญญาเช่า
 4. มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 5. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคา ไม่สูงไปกว่าราคาที่มิบุคคลอื่นเสนอซื้อ 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 สิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 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 รวมทั้งจัดตั้งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ 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 (ศูนย์จุดสาม) 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
- 3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับเปิดเผยสารสนเทศ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 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 และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา

3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

3.3 กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้บริษัทฯ มั่นใจว่าได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

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

- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการที่เลียงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัยและจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น 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 และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

5. การติดตามดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

- 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
- 3) บริษัทฯ 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. สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 2. ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระค่าเช่าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ถูกค่าต้องชำระในแต่ละเดือน
 3. สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 4. สุ่มตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางและโปร่งใส ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ
 5. สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 6. สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อเพิ่มความมั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 7. สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
 8. จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

5.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อุบัติการณ์ทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จาก

- ทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในปีปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรม ฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
 - 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
 - 5) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
 - 6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา 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 อาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ
 - 7.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
 - 8) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 8.1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT

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

7. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

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

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 162.47 ล้านบาท

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

9. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 1. การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
 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 ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

4. การมอบฉันทะ

- 4.1 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 เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 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) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การถอนถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (7) การถอนถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ 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 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ยังไม่คลี่คลายและส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจัดส่งหนังสือขอมติและเอกสารแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 แทนการจัดประชุม ซึ่งเป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร.7/2564 ฉบับลงวันที่ 21 มกราคม 2564 เรื่องการดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19)

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 สข. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

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

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

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

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการให้คำปรึกษาคำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาวาระที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

11. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.05 ล้านบาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ CPNREIT และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้างโดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคลพนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่ข่าวสารซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติ CPNREIT หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเกี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

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

3. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา โรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า มีการมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอาคารรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

4. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ CPNREIT มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่นอกรอบ โดยการใช้ อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว เช่น เพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก โดยเฉพาะพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น การรณรงค์กระบวนการรีไซเคิลและรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เช่นการนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เป็นต้น และมุ่งเน้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ www.cpnreit.com

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 ทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของภาครัฐ

กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ที่วางไว้

2) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ
งบประมาณการลงทุนที่ยื่นนอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ CPNREIT มีความจำเป็นต้องมี
 รายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายการที่เกินงบประมาณ และ/หรือ
 งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจาก
 งบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดย
 ทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติ
 รายจ่ายพิเศษที่สามารถตรวจสอบได้

3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าช่วง
ทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า
โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้า
ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้
เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างขององค์กร

บริษัท กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผนกฏระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จริ่ง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารหรือสหพันธ์ทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการแบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ เครื่องมือเครื่องใช้ และอุปกรณ์รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารหรือสหพันธ์ทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้างสอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามกฎระเบียบข้อบังคับ การปฏิบัติตามสัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป โดยบริษัทฯ จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT

5) ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัท กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการใช้จ่ายที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

1. การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT
2. การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่าง
เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่
กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับประโยชน์

- 6) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้

- ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น
1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของสังหาริมทรัพย์หรือบัญชีดำเนินงาน
 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์
 3. ความรับผิดชอบใช้

- 7) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาอันน้อยที่สุด

- 8) ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT และขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง
4. กำหนดกิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
5. การติดตามผล (Monitoring)
6. การรายงาน (Reporting)

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยง และผลกระทบดังต่อไปนี้

- 1) ระดับโอกาสที่จะเกิดขึ้น (Likelihood)
- 2) ระดับผลกระทบ (Impact)



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

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

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 25.8^{1/} ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต และจะเป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT - เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT ชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
ซีพีเอ็น พัทยา	- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พัทยา - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พัทยาและโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนาดีเวลลอปเม้นท์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.5¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	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	- เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.5² ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
สเตอร์ลิง	- เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอร์ลิง - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นทรัสต์ของ CPNREIT - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM

หมายเหตุ

¹ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 3 มีนาคม 2565

² ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่ CPNREIT ซึ่งการเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	เป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ต่อเนื่องหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ โดยโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เป็นทรัพย์สินหลักประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน 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	กรรมการและผู้บริหารของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของ CPNREIT เป็นอย่างดี ดังนั้น ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานมานานกว่า 40 ปี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้เป็นอย่างดี

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี โดยเซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงานในประเทศไทย มานานกว่า 40 ปี รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ CPNREIT ใน ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุน รวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนา ยังมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหาร ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการ ศูนย์การค้ามาตั้งแต่เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มีความรู้ความเข้าใจ รวมถึง ประสบการณ์ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าว เป็นอย่างดี
GLAND	GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มาก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดี
	GLAND ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคา ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่และบริการดังกล่าวของ GLAND ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2563	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จาก ทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตรา ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่ง ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
สเตอร์ลิง	สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดย สเตอร์ลิงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มาก่อน และสเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและ ประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอย่างดี

**มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา**

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
เช็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	456,431	309,871	142,632
GLAND	-	3,326	1,618
กลุ่มบริษัทเช็นทรัล	615,155	387,356	220,045
รายได้อื่น			
เช็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	-	735	1,258
GLAND	-	-	5
กลุ่มบริษัทเช็นทรัล	253	117	134
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ			
เช็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	12,441	17,149	75,199
GLAND	-	46,321	41,940
สเตอร์ลิง	-	8,503	8,671
กลุ่มบริษัทเช็นทรัล	3,589	3,046	288
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	134,656	150,348	162,465
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
เช็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	471,722	376,822	378,326
GLAND	-	18,733	22,006
สเตอร์ลิง	-	9,225	12,463
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
เช็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	14,502	11,257	7,897
กลุ่มบริษัทเช็นทรัล	1,937	420	338

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	87,547	222,287	190,751
GLAND	-	443	472
สเตอร์ลิง	-	336	181
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	37,936	73,124	94,228
เจ้าหนี้การค้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	107,331	108,715	95,615
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	23,159	26,116	27,940
GLAND	-	10,455	9,975
สเตอร์ลิง	-	3,899	3,019
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	563	110	56
เจ้าหนี้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11	274	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	5,716	7,334	57
เงินมัดจำรับล่วงหน้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	18,263	18,456	21,568
GLAND	-	3,049	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	151,280	138,517	78,030
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	-	17,727,116	19,314,708
หนี้สินอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	1,261	6,262	7,789
GLAND	-	77	28
สเตอร์ลิง	-	29	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,137	17,656	12,068

รายการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
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 มีบัญชีเงินฝากกับ SCB	เป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
SCB และบริษัทย่อย	55,017	51,025	46,625
รายได้ดอกเบี้ย			
SCB	1,318	565	918
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
SCBAM	36,725	40,930	43,940
ต้นทุนทางการเงิน			
SCB	2,368	503	258

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายการเทียบเท่าเงินสด			
SCB	88,466	580,840	682,950
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ			
SCB	74	5,917	121
เจ้าหนี้อื่น			
SCBAM	6,316	7,091	7,559
SCB	62	130	5,501
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า			
SCB	26,866	26,866	31,493
หนี้สินอื่น			
SCB และบริษัทย่อย	1,924	1,910	1,500

นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. 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 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

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

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

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

สรุปผลการดำเนินงานปี 2564

รายได้

สำหรับปี 2564 CPNREIT มีรายได้รวม 3,527.2 ล้านบาท ลดลง 542.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.3 จากปี 2563 ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 3,501.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่อง สัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าทั้งหมดและอาคารสำนักงานปีนเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี มีจำนวน 2,691.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.9 จากปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่สิ้นสุด กองทรัสต์ยังคงให้การช่วยเหลือผู้เช่าด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่ารวมทั้ง 1,539.0 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าเดิม และอาคารสำนักงานปีนเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ไม่รวมเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง (same store) จำนวน 2,462.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.3)
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 634.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 เนื่องจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปี 2564 ขณะที่ปี 2563 รับรู้รายได้ตั้งแต่เข้าลงทุนช่วงต้นเดือนมีนาคม 2563
- รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 58.7 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 และยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 ออกไป เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวนรวม 117.0 ล้านบาท รวมในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 3.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.7 ตามสัดส่วนเงินฝากที่ลดลงและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และรายได้อื่นจำนวน 22.6 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ประกอบด้วยค่าปรับกรณียกเลิกสัญญาที่กำหนด รายได้จากสปอนเซอร์ และเงินชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 7.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.4 ตามสัดส่วนเงินฝากที่ลดลงและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง และรายได้อื่นจำนวน 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากรายได้ค่าเรือถอนเพื่อคืนพื้นที่

ค่าใช้จ่าย

ปี 2564 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,150.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 618.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.4 จากปี 2563 เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 1,593.8 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 สำหรับสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,556.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 145.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 249.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.3 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายพนักงานจากการลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินาและเซ็นทรัล ลำปาง ที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564

ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินเดิมไม่รวมอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง (Same store) มีจำนวน 130.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.5 จากปี 2563 เป็นผลจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 124.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ส่วนใหญ่มาจากค่าไฟของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

- ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของสินทรัพย์เดิมจำนวน 73.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 129.9 เนื่องจากในปี 2563 มีการปรับลดประมาณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
- ค่าใช้จ่ายอื่นของสินทรัพย์เดิมจำนวน 57.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.7 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการจัดกิจกรรมการตลาดลดลงตามจำนวนการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 412.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เนื่องจาก CPNREIT ได้รับส่วนลดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 34.0 ล้านบาท ตามที่เซ็นทรัลพัฒนาได้ให้การสนับสนุนการลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 162.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 และค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 43.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 599.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอาคารสำนักงานอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ในเดือนมีนาคม 2563

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 376.8 ล้านบาท ลดลง 1,160.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.5 จากปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 เรื่อง การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,593.8 ล้านบาท และการบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 117.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 1,853.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 565.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.4 โดยรายได้จากการลงทุนสุทธิของทรัพย์สินเดิม ไม่รวมอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง (same store) จำนวน 1,169.5 ล้านบาท ลดลง 806.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.8 เป็นผลจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 78.8 ลดลงร้อยละ 5.9 จากปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 13.2 จากการให้ส่วนลดค่าเช่าเพิ่มขึ้นและการยกเว้นค่าเช่าโรงแรมในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 10.7 ลดลงร้อยละ 27.1 จากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 55.9 ลดลงร้อยละ 9.5 จากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการเช่าลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง)

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 78,971.5 ล้านบาท ลดลง 7,394.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 75,370.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,100.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.4 จากสิ้นปี 2563 จากจากการเช่าลงทุนในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง ในเดือนกุมภาพันธ์ และเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ทำการปรับปรุงครั้งใหญ่
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,073.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เงินฝากประจำ และพันธบัตรรัฐบาล
- 3) เงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 1,159.2 ล้านบาท ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2563
- 4) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 893.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.6 จากสิ้นปี 2563 ประกอบด้วย ลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 479.6 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 413.5 ล้านบาท

หนี้สินรวมจำนวน 45,152.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,619.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.7 จากสิ้นปี 2563 ส่วนใหญ่มาจาก

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 19,314.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่ใช่เงินสด
- 2) หนี้สินอื่นจำนวน 1,455.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 348.5 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายงานปรับปรุงโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเซ็นทรัล พระราม 2

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 33,818.8 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.1691 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.6753 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2563 และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 28.6

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับสภาพคล่อง โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการยกเว้นค่าเช่าของโรงแรม อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีต่อเนื่องเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต โดยกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือเงินลดทุน จากผลประกอบการในปี 2564 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ลดทุน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2564	0.2006	10 มิ.ย. 2564
ลดทุน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2564	0.1025	10 ก.ย. 2564
ลดทุน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2564	0.0840	2 ธ.ค. 2564
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2564	0.0552	17 มี.ค. 2565
ลดทุน		0.1609	

ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 งบการเงินของ CPNREIT อยู่ในสถานะขาดทุนสะสม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ในรูปของเงินลดทุนจำนวน 0.3871 บาทต่อหน่วย เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

- 1) กรณีที่มูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจาก CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติมในเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ครั้งที่ 1/2562 ในมูลค่าลงทุน 5,672.0 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้เมื่อถึงรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงเกิดรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) กรณีกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้ และ/หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานทางการเงิน ที่ทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีและสถานะเงินสดที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว เนื่องจาก CPNREIT ได้บันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่ใช้เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในไตรมาส 4 ปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 0.2161 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.0552 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.1609 บาทต่อหน่วย เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD และ XN ในวันที่ 1 มีนาคม 2565 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยกริสต์ในวันที่ 3 มีนาคม 2565 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ในวันที่ 17 มีนาคม 2565

ดังนั้น หากพิจารณาเฉพาะการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ในปี 2564 จะต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	24,220.7	25,693.6	6.1
เซ็นทรัล พระราม 3	11,888.0	12,753.0	7.3
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และบี	4,226.0	3,204.0	(24.2)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,287.0	10,435.0	1.4
เซ็นทรัล พัทยา	7,145.0	7,279.0	1.9
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,452.0	3,668.0	6.3
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,704.0	5,860.0	2.7
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,347.0	1,356.0	0.7
เซ็นทรัล มารินา	-	2,188.0	n/a
เซ็นทรัล ลำปาง	-	2,934.0	n/a
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	68,269.7	75,370.6	10.4
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,072.8	1,073.1	0.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,162.1	1,159.2	(0.3)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	644.4	893.1	38.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	319.0	367.5	15.2
สินทรัพย์อื่น	109.5	107.9	(1.1)
รวมสินทรัพย์	71,577.2	78,971.5	10.3
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,664.0	1,730.2	4.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,727.1	19,314.7	9.0
เงินกู้ยืม	8,524.0	7,237.2	(15.1)
หุ้นกู้	14,510.7	15,324.3	5.6
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	-	90.5	n/a
หนี้สินอื่น	1,107.3	1,455.8	31.5
รวมหนี้สิน	43,533.2	45,152.7	3.7
สินทรัพย์สุทธิ	28,044.0	33,818.8	20.6
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	28,551.8	31,475.4	10.2
ส่วนเกินทุน	216.1	2,201.4	918.7
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(723.9)	142.0	119.6
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.6753	13.1691	3.9

ผลการดำเนินงานปี 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,062.5	3,524.2	(13.2)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,041.1	3,501.6	(13.4)
รายได้อื่น	21.3	22.6	6.1
ดอกเบี้ยรับ	7.2	3.0	(58.7)
รวมรายได้	4,069.6	3,527.2	(13.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	621.9	745.6	19.9
ต้นทุนเช่าและบริการ	124.4	249.2	100.3
ค่าใช้จ่ายอื่น	92.7	83.6	(9.9)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	404.8	412.8	2.0
ดอกเบี้ยจ่าย	592.2	599.4	1.2
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,121.3	1,593.8	42.1
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	150.3	162.5	8.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	40.9	43.9	7.4
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.2	4.0	(5.1)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	0.4
รวมค่าใช้จ่าย	2,532.1	3,150.3	24.4
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,537.5	376.8	(75.5)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(9.7)	(4.4)	54.3
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(1,223.2)	493.5	140.3
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	304.6	865.9	184.3
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	598.9	141.8	(76.3)
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.2707	0.0552	(79.6)
เงินลดทุน	1,042.5	1,407.3	35.0
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.4712	0.5480	16.3
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	84.7	78.8	(5.9)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.8	10.7	(27.1)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	65.4	55.9	(9.5)

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	901.64	1,072.80	1,073.10
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	44,472.00	68,269.71	75,370.65
รายการเทียบเท่าเงินสด	509.94	1,162.10	1,159.17
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	204.02	644.43	893.11
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	392.81	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	319.03	367.50
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	25.65	27.77	9.84
สินทรัพย์อื่น	180.98	81.33	98.09
รวมสินทรัพย์	46,687.03	71,577.17	78,971.45
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	150.75	166.89	157.90
เจ้าหนี้อื่น	34.25	25.88	29.97
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	69.62	1.56	0.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	333.39	631.53	971.52
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	51.77	34.35	22.64
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,583.60	1,664.03	1,730.22
เงินกู้ยืม	-	8,524.03	7,237.20
หุ้นกู้	14,524.07	14,510.68	15,324.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	17,727.12	19,314.71
หนี้สินอื่น	238.40	247.13	273.19
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	-	-	90.46
รวมหนี้สิน	16,986	43,533	45,152.67
สินทรัพย์สุทธิ	29,701.19	28,043.98	33,818.78
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	29,016.41	28,551.79	31,475.37
ส่วนเกินทุน	216.09	216.09	2,201.43
กำไร (ขาดทุน) สะสม	468.68	(723.90)	141.99
สินทรัพย์สุทธิ	29,701.19	28,043.98	33,818.78

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,111.25	4,041.14	3,501.59
รายได้ดอกเบี้ย	10.61	7.17	2.96
รายได้อื่น	19.74	21.31	22.61
รวมรายได้	5,141.59	4,069.62	3,527.16
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	134.66	150.35	162.46
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	36.72	40.93	43.94
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.17	4.16	3.95
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.81	1.28	1.28
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	471.72	404.78	412.80
ต้นทุนเช่าและบริการ	121.75	124.43	249.20
ค่าใช้จ่ายอื่น	112.24	92.72	83.56
ต้นทุนทางการเงิน	502.41	1,713.43	2,193.14
รวมค่าใช้จ่าย	1,385.48	2,532.08	3,150.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	3,756.11	1,537.54	376.82
รายการ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.81)	(9.72)	(4.44)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(435.69)	(1,223.22)	493.51
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(436.50)	(1,232.94)	489.07
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,319.62	304.60	865.89

ที่มา: งบการเงินสำหรับปี

ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 1 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 4 ปี 2564
เซ็นทรัล พระราม 2	251,182	85,156	94.1%	95.1%	93.5%	93.5%	93.8%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,028	95.8%	93.6%	90.3%	90.6%	91.6%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,689	99.3%	99.8%	99.0%	97.2%	96.5%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,096	85.4%	84.3%	81.3%	80.7%	80.9%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,073	96.8%	97.2%	95.6%	93.8%	95.5%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,169	93.6%	92.3%	92.0%	91.4%	91.2%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	95,997	59,150 ²	81.8%	81.7%	82.3%	81.2%	81.1%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453		93.7%	91.5%	87.4%	90.7%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,080		94.3%	95.9%	95.1%	93.7%
รวม/เฉลี่ย	1,019,391	358,421	92.2%	92.2%	91.0%	90.2%	90.6%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง ⁴	57.2% ³	19.7%	25.0%	20.4%	60.2%

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

³ ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

⁴ อยู่ระหว่างขอใบอนุญาตสำหรับ 304 ห้อง

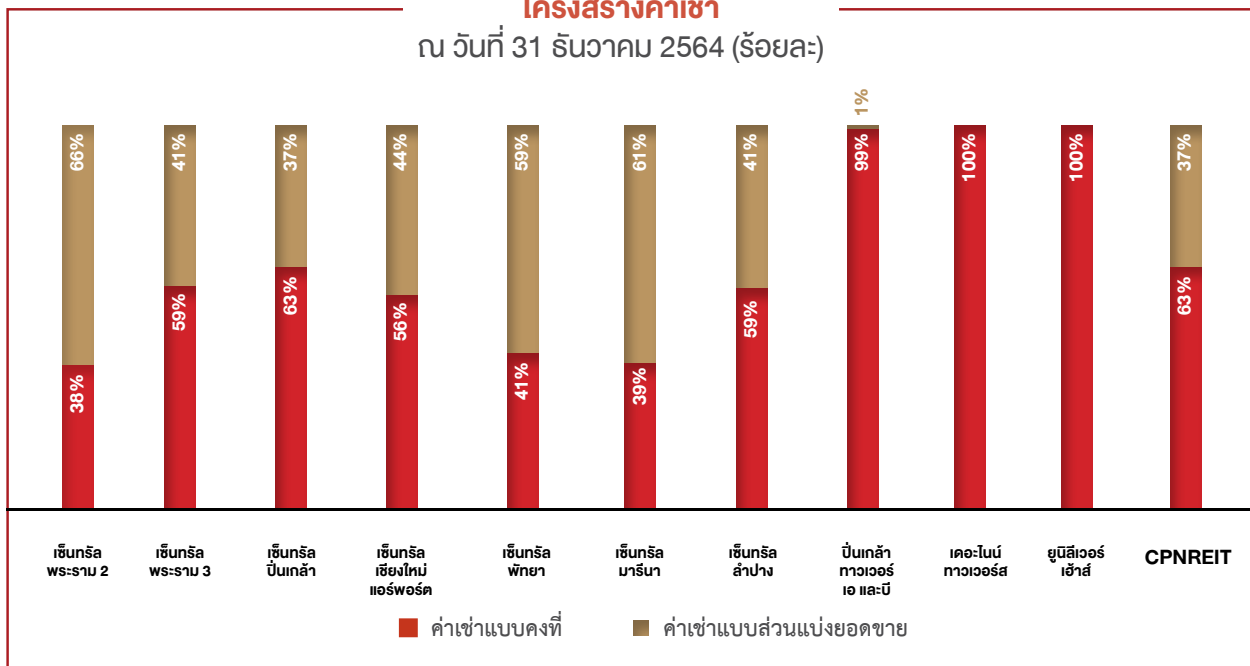
สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	148	17,947	49.6%
เซ็นทรัล พระราม 3	65	10,265	50.9%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	64	11,032	59.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	58	18,642	67.7%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	86	11,576	47.4%
เซ็นทรัล พัทยา	62	8,974	55.6%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	17	14,007	29.1%
เซ็นทรัล มารินา	9	1,409	18.4%
เซ็นทรัล ลำปาง	49	7,652	67.2%
รวมทั้งหมด	558	101,502	48.3%

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

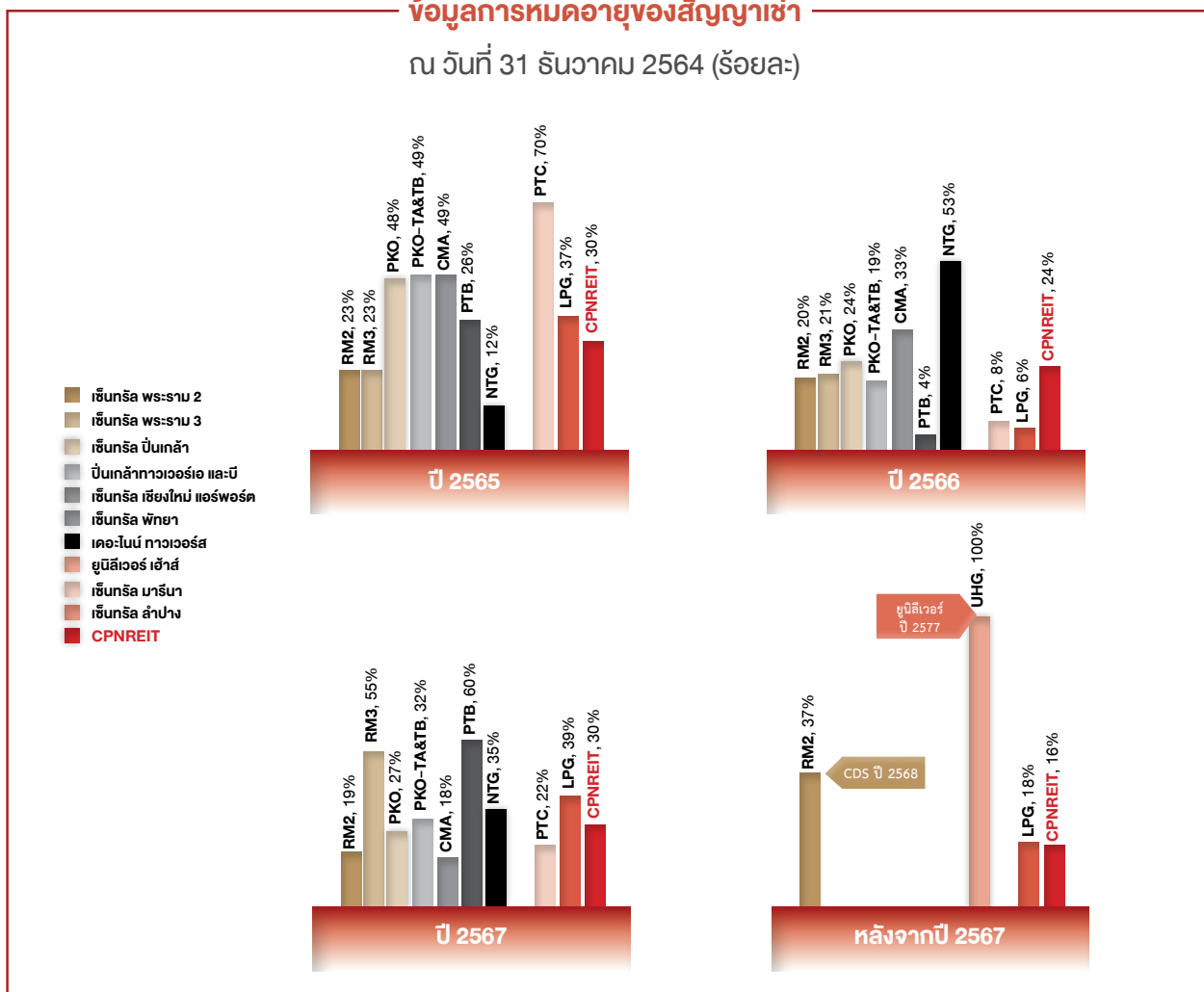
โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)





รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 31 มกราคม 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM





งบการเงิน



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

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



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ ตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของ ข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการขาดการเปิดเผยอย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2565



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	1,073,095,044	1,072,799,128
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 12	75,370,649,739	68,269,714,006
รายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	1,159,173,707	1,162,096,779
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5, 12	893,113,086	644,432,310
ลูกหนี้กรมสรรพากร		367,499,838	319,032,642
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		9,837,293	27,765,708
สินทรัพย์อื่น		98,085,202	81,333,718
รวมสินทรัพย์		78,971,453,909	71,577,174,291
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	12	157,898,573	166,893,514
เจ้าหนี้อื่น	12	29,966,014	25,875,506
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		618,125	1,562,230
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		971,516,258	631,532,138
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		22,636,530	34,351,039
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,730,221,052	1,664,026,022
เงินกู้ยืม	9	7,237,195,416	8,524,033,460
หุ้นกู้	10	15,324,257,078	14,510,676,997
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	19,314,707,661	17,727,115,770
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		90,462,251	-
หนี้สินอื่น	12	273,190,855	247,126,641
รวมหนี้สิน		45,152,669,813	43,533,193,317
สินทรัพย์สุทธิ		33,818,784,096	28,043,980,974

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

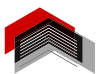


งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		31,475,365,521	28,551,790,565
ส่วนเกินทุน	13	2,201,430,985	216,092,989
กำไร (ขาดทุน) สะสม	13	141,987,590	(723,902,580)
สินทรัพย์สุทธิ		33,818,784,096	28,043,980,974
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		13.1691	12.6753
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

การแสดงผลอะเอียดเงินลงทุนปีได้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน						
ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์						
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม						
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน						
จำนวน 10 โครงการ						
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2						
มีพื้นที่ 53-2-38.4						
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ						
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์						
ค่าจ้างในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
สินทรัพย์สิทธิการเช่า						
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3						
มีพื้นที่ 12-2-44.6						
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ						
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์						
ค่าจ้างในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า						
มีพื้นที่ 24-2-84						
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ						
อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์						
ค่าจ้างในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						
มูลค่าเงินลงทุน						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทการเงินทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2563	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7										
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์										
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต										
พื้นที่ ถนนมทิลดและถนนวัวลาย ตำบลหายยา										
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่										
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ										
อาคารอนแปดประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้ง และอุปกรณ์										
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า										
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า										
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา										
พื้นที่ ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี										
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ										
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค										
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า										
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์										
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า										
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา										
พื้นที่ ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี										
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ										
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค										
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า										
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์										
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า										

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



รวมประกาศรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์				
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ	3,385,367,523		3,385,367,523	
สิทธิการเช่าในระบบสาธารณูปโภค	2,631,134,500		2,631,134,500	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	90,574,708		90,574,708	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	37,694		37,694	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	30,896,922		6,270,050	
	6,138,011,347	5,860,000,000	6,113,384,475	5,704,000,000
				8.23
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิเวอร์ ซิตี้				
ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ	936,457,563		936,457,563	
สิทธิการเช่าในระบบสาธารณูปโภค	712,350,000		712,350,000	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	24,521,936		24,521,936	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	1,775,901		-	
	1,675,105,400	1,356,000,000	1,673,329,499	1,347,000,000
				1.94
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์				
ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ	1,941,067,634		-	
สิทธิการเช่าในระบบสาธารณูปโภค	639,982,717		-	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	39,925,057		-	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	14,450,024		-	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	3,441,289		-	
	2,638,866,721	2,188,000,000	-	-
				2.86

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รวมประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7						
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง							
ที่ดิน ถนนสุขุมวิทไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง		2,429,586,438			-		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		771,889,339			-		
สิทธิการเช่าในระบบราชการอุปโภค		48,052,768			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		10,681,963			-		
เครื่องตกแต่ง ดัดแปลงและอุปกรณ์		1,129,954			-		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		3,261,340,462	2,934,000,000	3.84	-		-
		76,901,132,066	75,370,649,739	98.60	70,293,316,230	68,269,714,006	98.45
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							



สรุปงบกระแสเงินสด

สรุปงบกระแสเงินสดเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2564				31 ธันวาคม 2563			
		เงินต้น	(บาท)	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	(บาท)	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน									
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772,133		173,358,024		171,772,133		173,049,707	
เงินฝากประจำ									
ธนาคาร อัคราสงเคราะห์	เมษายน 2564	-		-		300,000,000		300,000,000*	
ธนาคาร อัคราสงเคราะห์	เมษายน 2565	300,000,000		300,000,000*		-		-	
พันธบัตร									
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มกราคม 2564	-		-		99,885,125		99,996,039	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2564	-		-		499,484,522		499,753,382	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2565	599,738,306		599,737,020		-		-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,071,510,439		1,073,095,044		1,071,141,780		1,072,799,128	1.55
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		77,972,642,505		76,443,744,783	100.00	71,364,458,010		69,342,513,134	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	3,501,586,745	4,041,143,303
รายได้คอกเบี้ย	12	2,964,145	7,172,751
รายได้อื่น	12	22,611,956	21,306,761
รวมรายได้		3,527,162,846	4,069,622,815
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	162,464,570	150,348,220
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	43,939,768	40,929,730
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	3,953,270	4,163,600
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,281,500	1,276,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	412,795,304	404,779,959
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	249,204,952	124,430,490
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	83,560,847	92,724,017
ต้นทุนทางการเงิน	12	2,193,139,440	1,713,429,657
รวมค่าใช้จ่าย		3,150,339,651	2,532,081,673
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		376,823,195	1,537,541,142
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	(4,440,126)	(9,720,156)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	493,507,101	(1,223,224,494)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		489,066,975	(1,232,944,650)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		865,890,170	304,596,492

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

หมายเหตุ

2564

2563

(บาท)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376,823,195	1,537,541,142
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	489,066,975	(1,232,944,650)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	865,890,170	304,596,492
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14 -	(1,497,182,983)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13 (1,571,984,878)	(464,620,107)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13 6,577,810,050	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13 (96,912,220)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	5,774,803,122	(1,657,206,598)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	28,043,980,974	29,701,187,572
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,818,784,096	28,043,980,974
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,212,476,700	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2564	2563	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865,890,170	304,596,492	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	4,440,126	9,720,156
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	(493,507,101)	1,223,224,494
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	(1,497,852,108)	(2,333,687,370)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	1,500,000,000	2,165,012,315
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(6,527,709,805)	(8,422,347,737)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	1,843,271	1,031,012
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(247,487,752)	(443,853,823)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(48,467,196)	73,772,635
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		17,928,415	(2,119,966)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(16,751,484)	99,648,179
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(8,994,941)	16,140,076
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		4,090,508	(8,374,925)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายลดลง		(944,105)	(68,055,788)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		356,786,940	297,355,489
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(11,714,509)	(17,418,021)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		66,195,030	80,430,637
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		26,064,214	8,727,312
ดอกเบี้ยรับ		(2,964,145)	(7,172,751)
รับดอกเบี้ย		1,771,121	10,610,442
ต้นทุนทางการเงิน		2,193,139,440	1,713,429,657
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(3,818,243,911)	(5,299,331,485)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2564	2563
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	9	7,653,000,000	8,530,688,233
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	9	(8,940,598,653)	-
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	9	(250,000)	(8,500,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	10	6,150,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	10	(5,350,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	10	(5,635,627)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,170,000)	(5,960,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(593,937,833)	(602,934,958)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	-	(1,497,182,983)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(1,571,984,878)	(464,620,107)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	6,577,810,050	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	(96,912,220)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,815,320,839	5,951,490,185
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ			
		(2,923,072)	652,158,700
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,162,096,779	509,938,079
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,159,173,707	1,162,096,779

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	รายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินกู้ยืม
10	หุ้นกู้
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พิจารณา การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) **ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับ**

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้แต่ละราย ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับ

(จ) **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาแยกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัตถุดิบใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัตถุดิบหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัตถุดิบด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัตถุดิบในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานการณ์เป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ค) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ท) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ค) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด โดยในเดือนเมษายน 2564 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ในประเทศไทย ทำให้ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์และปิดร้านค้าบางประเภทชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ เช่น ธุรกิจโรงภาพยนตร์ สถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส เป็นต้น

ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2564 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ รวมถึงปิดธุรกิจบางประเภทเพิ่มเติม เช่น ธุรกิจนันทนาการ ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด และในเดือนกันยายน 2564 ศูนย์การค้าของกองทรัสต์ได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจตามที่ส่วนราชการกำหนด

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลือของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	3,421
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	81
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>3,502</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>296</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>377</u>

5 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	29,579	31,688
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	175,101	206,135
91 - 180 วัน	25,616	57,643
181 - 360 วัน	125,879	27,211
มากกว่า 360 วัน	122,831	25,375
รวม	479,006	348,052
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	413,537	296,484
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	1,548	355
รวม	894,091	644,891
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(978)	(459)
สุทธิ	893,113	644,432

ค่าเพื่อผลตอบแทนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	459	322
เพิ่มขึ้น	937	429
กลับรายการ	(418)	(292)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	978	459

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขีงของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 9 และ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,073	902
ซื้อ	1,498	2,334
จำหน่าย	(1,500)	(2,165)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,073</u>	<u>1,073</u>

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ 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 เฮ้าส์

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

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

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

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

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามลำดับแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,808 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา จำนวนเงิน 2,574 ล้านบาท และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง จำนวนเงิน 3,098 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	68,270	44,472
ซื้อ	2	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	718	431
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	34
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5,896	7,780
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	16,787
จำหน่าย	(2)	(1)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(6)	(12)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493	(1,223)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	75,371	68,270

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564 2563
(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า	3,419	3,756
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	249	124

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

โครงการ	2564	2563
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	970	802
เซ็นทรัล พระราม 3	860	417
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,025)	(999)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	137	(386)
เซ็นทรัล พัทยา	132	(149)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	59	(173)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	131	(409)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	7	(326)
เซ็นทรัล มารินา	(451)	-
เซ็นทรัล ลำปาง	(327)	-
รวม	493	(1,223)

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อาคารศูนย์การค้า : 88% - 96% (2563: 88% - 99%)	- อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อาคารสำนักงาน : 80% - 100% (2563: 85% - 100%)	- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- โรงแรม : 70% (2563: 50%)	- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลง (เพิ่มขึ้น)
อัตราค่าเช่า	
- อาคารศูนย์การค้า : 610 - 2,020 บาทต่อตารางเมตร (2563: 1,000 - 2,000 บาทต่อตารางเมตร)	

**ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่
ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ
การวัดมูลค่ายุติธรรม**

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

- อาคารสำนักงาน : 610 - 810 บาทต่อตารางเมตร (2563: 500 - 800 บาทต่อตารางเมตร)

อัตราค่าห้องเฉลี่ย

- โรงแรม: 6,160 บาทต่อห้อง (2563: 6,700 บาทต่อห้อง)

อัตราดอกเบี้ยคิดลด

- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 10.5% (2563: 9% - 11%)
- อาคารสำนักงาน : 9% - 10.5% (2563: 9% - 11%)
- โรงแรม : 9% (2563: 9.5%)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

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

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

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,594

1,121

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2563: 6 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

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

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

(ล้านบาท)

ปีที่ 1	3,440	3,277
ปีที่ 2	2,068	1,883
ปีที่ 3	1,195	1,116
ปีที่ 4	310	256
ปีที่ 5	188	206
หลังจากปีที่ 5	2,089	2,238
รวม	<u>9,290</u>	<u>8,976</u>

8 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2564		2563	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	393	-	500	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	683	0.100	581	0.125
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17	0.050	12	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	66	0.100	69	0.100
รวม	<u>1,159</u>		<u>1,162</u>	

9 เงินกู้ยืม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5,695	6,985
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,542	1,539
รวม	7,237	8,524

	2564	2563		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน		อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,595	6,985	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	3,100	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก1	-	1,000	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2564
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563

สัญญาเงินกู้ยืม	2564 จำนวนเงิน (ล้านบาท)	2563 อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
วงเงิน ก2	940	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา - ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ก3	289	389	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา - ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ข	313	150	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา - ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือนมีนาคม 2564
รวม	<u>7,237</u>	<u>8,524</u>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.35 - 1.79 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,524	-
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	7,653	8,531
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,941)	-
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	-	(9)
	<u>7,236</u>	<u>8,522</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	1	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u><u>7,237</u></u>	<u><u>8,524</u></u>

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 3,850 ล้านบาท และ 1,103 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินกู้ระยะสั้นเป็นจำนวน 2,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์และกองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วในวันที่ 31 มีนาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 1,287 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	4,179	5,490
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,058	1,078
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	-	1,956
รวม	<u><u>7,237</u></u>	<u><u>8,524</u></u>

10 หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบ กำหนดไถ่ถอน	วันที่ครบ	
			2564	2563
			(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.70	17 ส.ค. 2564	-	2,645
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,385	7,379
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.54	8 ก.พ. 2564	-	2,695
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	1,794	1,792
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,648	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	-
รวม			15,324	14,511

ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,511	14,524
บวก ออกหุ้นกู้	6,150	-
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(5,350)	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(6)	(17)
	15,305	14,507
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	19	4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	15,324	14,511

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	5,340
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,940	1,792
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	8,384	7,379
รวม	<u>15,324</u>	<u>14,511</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

(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 และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2563: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรีสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรีสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรีสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมกร ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
มีดังต่อไปนี้

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

142,632

309,871

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

46,625

51,025

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

1,618

3,326

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

220,045

387,356

รวม

410,920

751,578

ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล

จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ

การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ

ประเภทของการเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

918

565

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

1,258

735

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

5

-

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

134

117

รวม

1,397

852

อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น

ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์

จำกัด

162,465

150,348

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน

ไทยพาณิชย์ จำกัด

43,940

40,930

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน)

378,326

376,822

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด

(มหาชน)

22,006

18,733

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

12,463

9,225

รวม

412,795

404,780

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ต้นทุนเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

75,199

17,149

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด

(มหาชน)

41,940

46,321

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

8,671

8,503

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

288

3,046

รวม

126,098

75,019

ราคาตลาด

ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

7,897

11,257

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

338

420

รวม

8,235

11,677

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

258

503

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

(พันบาท)

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)

7,216,000

7,051,000

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2,188,000

-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2,934,000

-

รวม

12,338,000

7,051,000

รายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

682,950

580,840

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

190,751

222,286

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

121

5,917

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

472

443

บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด

181

336

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

94,228

73,124

รวม

285,753

302,106

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

95,615

108,715

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

27,940

26,116

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

9,975

10,455

บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด

3,019

3,899

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

56

110

รวม

136,605

149,295

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2564 2563

(พันบาท)

เจ้าหนี้อื่น

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,559	7,091
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	274
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5,501	130
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	57	7,334
รวม	13,128	14,829

เงินมัดจำจากผู้เช่า

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	31,493	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,568	18,456
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	3,049
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	78,030	138,517
รวม	131,091	186,888

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	19,314,708	17,727,116
-------------------------------------	-------------------	-------------------

หนี้สินอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	7,789	6,262
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,500	1,910
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	28	77
บริษัท สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ จำกัด	11	29
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,068	17,656
รวม	21,396	25,934

13 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม

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

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

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2564 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
5 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.2612	577.90
12 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	0.2006	515.15
11 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.1025	263.22
4 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	0.0840	215.71
รวม			1,571.98

	2564			2563		
	มูลค่า	จำนวน		มูลค่า	จำนวน	
	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.9049	2,212	28,552	13.1149	2,212	29,016
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.6483)	-	(1,572)	(0.2100)	-	(464)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		356	4,495		-	-
หน่วยทรัสต์ปลายปี		2,568	31,475		2,212	28,552

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(724)	469
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	377	1,537
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4)	(10)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493	(1,223)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(1,497)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	142	(724)

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	จำนวนเงิน
		(บาท/หน่วย)	(ล้านบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.4060	898.27
13 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.2707	598.91
รวม			1,497.18

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 8,933 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: จำนวน 11,722 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทยโดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
				(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	75,371	75,371
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	-	1,073	-	1,073
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	68,270	68,270
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	-	1,073	-	1,073

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.0552 บาท เป็นจำนวนเงิน 141.76 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.1609 บาท เป็นจำนวนเงิน 413.20 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



LRQA Independent Assurance Statement

Relating to CPN Retail Growth Leasehold REIT's performance data and information for the calendar year 2021

This Assurance Statement has been prepared for CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT) in accordance with our contract but is intended for the readers of this Report.

Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by CPN Retail Growth Leasehold REIT's (CPNREIT) to provide independent assurance on its performance data and information in 2021 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. LRQA's verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 3000¹ and uses the following principles of inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

Our assurance engagement covered CPNREIT's activities in Thailand under its financial control where Central Pattana Public Company limited (Central Pattana) acts as the Property manager for The Ninth Towers Building, Unilever house Building, Pinklao office Buildings (Tower A and Tower B), Central Pataya beach, Central Marina, Central Rama II, Central Rama III, Central Lampang, Central Pinklao and Central Chiangmai Airport only and specifically the following requirements:

- Confirming that the report is in accordance with:
 - GRI Standards (2016)
- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below: ¹
 - Environmental: (GRI 302-1) Energy consumption, (GRI 302-3) Energy intensity, (GRI 303-3 to 5) Water withdrawal, discharge and consumption (2018 edition), (GRI 305-1) Direct (Scope 1), (GRI 305-2) Energy indirect (Scope 2), (GRI 305-3) Other indirect (Scope 3) GHG emissions, (GRI 305-4) GHG emissions intensity and (GRI 306-3 to 5) Waste generated, diverted form and direct to disposal (2020 edition)
 - Social: (GRI 403-9 and 10) Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost workdays, absenteeism, days away/restricted or transfer rate (DART), lost-time injuries frequency rate (LTIFR), occupational illness frequency rate (OIFR) and number of work-related fatalities for all employees and contractors (2018 edition).

Our assurance engagement excluded the data and information of CPNREIT's subsidiaries where Central Pattana is not the Property Management and all its activities outside of Thailand. Our assurance engagement also excluded the data and information of its suppliers and any third-parties mentioned in the report.

LRQA's responsibility is only to CPNREIT. LRQA disclaims any liability or responsibility to others as explained in the end footnote. CPNREIT's responsibility is for collecting, aggregating, analysing and presenting all the data and information within the report and for maintaining effective internal controls over the systems from which the report is derived. Ultimately, the report has been approved by, and remains the responsibility of CPNREIT.

LRQA's Opinion

Based on LRQA's approach nothing has come to our attention that would cause us to believe that CPNREIT has not, in all material respects:

- Met the requirements above
- Disclosed accurate and reliable performance data and information as no errors or omissions were detected

The opinion expressed is formed on the basis of a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier.

Note: The extent of evidence-gathering for a limited assurance engagement is less than for a reasonable assurance engagement. Limited assurance engagements focus on aggregated data rather than physically checking source data at sites. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.

¹ GHG quantification is subject to inherent uncertainty.



LRQA's approach

LRQA's assurance engagements are carried out in accordance with our verification procedure. The following tasks though were undertaken as part of the evidence gathering process for this assurance engagement:

- Auditing CPNREIT's data management systems to confirm that there were no significant errors, omissions or mis-statements in the report. We did this by reviewing the effectiveness of data handling process, and systems, including those for internal verification. We also spoke with key people in various departments responsible for compiling the data and drafting the report.
- Sampling of evidences presented at Central Lampang and Unilever Housebuilding to confirm the reliability of the selected topic specific standards.

Observations

Further observations and findings, made during the assurance engagement, is:

- Reliability:
CPNREIT has a well-defined data management system to consolidate data and information associated with the selected specific topic standards. Maintaining internal verification processes will continually improve the reliability of its reported data and information.

LRQA's standards, competence and independence

LRQA ensures the selection of appropriately qualified individuals based on their qualifications, training and experience. The outcome of all verification and certification assessments is then internally reviewed by senior management to ensure that the approach applied is rigorous and transparent.

Dated: 11 March 2022

Opart Charuratana
LRQA Lead Verifier

On behalf of LRQA (Thailand) Limited
22th Floor, Sirinrat Building, 3388/78 Rama IV Road
Klongton, Klongtoey, Bangkok 10110 THAILAND

LRQA reference: BGK00000589/A

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including LRQA (Thailand) Limited, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract. The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA Group Limited, 2022.



บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนagemen จำกัด

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