

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

ประชุมเมื่อวันพุธที่ 30 กันยายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรม อวานี รัชดา กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

การแนะนำก่อนประชุม

คุณกนกทิพย์ เจริญรัมย์ พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าสู่การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) ครั้งที่ 1/2569 และได้ชี้แจงว่า การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ จะมีการดำเนินการเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงภาพนิ่ง เสียงและภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุม เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุมและการบริหารจัดการการประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้แนะนำประธานที่ประชุม ผู้บริหารของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ตัวแทนจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPTREIT (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ตัวแทนจาก บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาธเนอร์ส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมาย (“ที่ปรึกษากฎหมาย”) ตัวแทนจาก ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ตัวแทนจากบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ CPTREIT (“ทรัสต์ดี”) และ ที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | <u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>
คุณชัยวัฒน์ เอมวงศ์
คุณมณฑล สุขแสง
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด | ผู้อำนวยการบริหาร และประธานที่ประชุม
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง |
| 2. | <u>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>
คุณจักรพันธ์ ปิยะพฤษพรธร
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| 3. | <u>ที่ปรึกษากฎหมาย</u>
คุณเบญจพร พุทธินันท์
คุณอนัญญา องค์กรกุล
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาธเนอร์ส จำกัด | Managing Partner
Senior Associate |
| 4. | <u>ที่ปรึกษาทางการเงิน</u>
คุณกฤษฎี งานทิ
คุณจักรกฤษ เตชะทัตตานนท์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | Senior Vice President
Vice President |
| 5. | <u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>
คุณพรเทพ ดังคะเศรณี | กรรมการบริษัท |

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

6. **ทรัสต์**

คุณไพรัช มิคะเสน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ต่อมา คุณชัยวัฒน์ เอมวงศ์ ผู้อำนวยการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และขอให้พิธีกรชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งที่ 1/2569 (“ที่ประชุม”)

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุม ถึงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนตามรายละเอียด ดังนี้

- (1) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์
- (2) ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ แสดงตัวด้วยการยกมือ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ บัตรลงคะแนนเสียงใดที่ไม่สามารถแสดงถึงความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้อย่างชัดเจนว่า จะลงคะแนนไปในทางใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย
- (3) บริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าว หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จสิ้นแล้ว
- (5) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ บริษัทฯ ได้ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุม
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยส่งหนังสือมอบฉันทะให้บริษัทฯ ล่วงหน้า บริษัทฯ ได้บันทึกคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้ในระบบประมวลผลเรียบร้อยแล้ว ผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
- (8) ก่อนทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการลงมติในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถถามคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระได้ตามความเหมาะสม โดยยกมือ และแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่คำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกถามเข้ามาเป็นจำนวนมากหรือเป็นคำถามที่ไม่สอดคล้องกับวาระการประชุม บริษัทฯ จะพิจารณาตอบคำถามตามความเหมาะสม

เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม และขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถามคำถามอย่างกระชับและงดเว้นการถามคำถามซ้ำเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านอื่นสามารถถามคำถามได้และเพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม

- (9) บริษัทฯ จะขอเก็บคืนบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริษัทฯ ได้จัดเตรียมอาหารว่างไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน

นอกจากนี้ เพื่อความโปร่งใสของการนับคะแนน บริษัทฯ ได้เรียนเชิญตัวแทนของที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่เป็นพยานในการนับคะแนน

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ที่ระบุข้างต้นหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ก่อนเริ่มการพิจารณาของที่ประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 33 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 5,861,690 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจำนวน 71 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 335,259,902 หน่วย รวมจำนวนผู้เข้าประชุมทั้งสิ้น 104 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 341,121,592 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.2762 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายกำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 3 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ
- วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

และพิธีกรได้แจ้งเงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมดังนี้

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งที่ 1/2569

วาระที่ 2 เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะนำเสนอในวาระที่ 1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณา ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณานุมัติ

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งที่ 1/2569 แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งที่ 1/2569 กองทรัสต์ CPTREIT จะยังคงสามารถดำเนินการลงทุน

ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 1 ได้ แต่จะไม่สามารถดำเนินการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 2 ได้

ลำดับต่อไป พิธีกรเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้รับอนุญาตไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกฤษฎี งานทวี Senior Vice President จาก ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณกฤษฎี งานทวี ได้รายงานต่อที่ประชุม ดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ในครั้งนี้จะแบ่งหัวข้อการนำเสนอเป็น 5 หัวข้อ ดังนี้

1. ผลประกอบการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. ข้อตกลงกระทำการที่สำคัญ
3. แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการลงทุน
4. ราคาประเมิน
5. ผลกระทบทางการเงิน

สำหรับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นโครงการอาคารสำนักงาน และโครงการอาคารพาณิชย์ รวมทั้งสิ้น 6 โครงการ และรวมพื้นที่ให้เช่าประมาณ 36,836.62 ตารางเมตร ได้แก่

1. โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (“โครงการ KK Shophouse”)
2. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (“โครงการ CPT KK1”)
3. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (“โครงการ CPT KK2”)
4. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (“โครงการ CPT KK3”)
5. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก (“โครงการ CPT PLK”)
6. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ (“โครงการ CPT HDY”)

โดยลักษณะทางกายภาพของแต่ละโครงการเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็ก มีจำนวนชั้นอยู่ที่ประมาณ 6 – 10 ชั้น พื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ประมาณ 7,000 – 10,000 ตารางเมตร ในแต่ละโครงการ โดยผู้เช่าหลักของแต่ละโครงการเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ในประเทศ เช่น ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นต้น

สำหรับผลประกอบการของทรัพย์สินนั้น ทั้ง 5 อาคารมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 – 75 มีค่าเช่าต่อตารางเมตรอยู่ที่ประมาณ 300 – 400 บาท/เดือน/ตารางเมตร ในแต่ละโครงการ เมื่อนำค่าเช่ามาคำนวณรวมกับอัตราการเช่า ทั้ง 5 ทรัพย์สิน

จะทำรายได้ประมาณปีละ 150,000,000 บาท มีรายจ่ายประมาณ 50,000,000 บาท จึงมีกระแสเงินสดจากการดำเนินการอยู่ที่ประมาณ 100,000,000 บาท

โดยกองทรัสต์จะลงทุนในลักษณะสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ในโครงการดังกล่าว

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นำรวมทุกโครงการอยู่ที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท (ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี มีเงื่อนไขตกลงกระทำการที่สำคัญที่กองทรัสต์จะได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ คือ

1. ข้อตกลงเกี่ยวกับการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สิน ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุน หากกองทรัสต์ CPTREIT ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งต้องเป็นความชำรุดตามรายการปรับปรุงอาคารที่กองทรัสต์ CPTREIT และซี.พี.แลนด์ ตกลงร่วมกัน) และกองทรัสต์ CPTREIT ได้แจ้งให้ ซี.พี.แลนด์ ทราบแล้ว ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ซ่อมแซม และ/หรือ จัดหาและทดแทนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของ ซี.พี.แลนด์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 5.00 ล้านบาท โดย 5.00 ล้านบาทนั้น มาจากงบประมาณค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน อยู่ที่ย่อยละ 3 ของรายได้ ซึ่งมาจากการประเมินรายได้ที่คาดว่าจะได้ต่อปี 150,000,000 บาท จะได้งบประมาณอยู่ที่ประมาณ 5 ล้านบาท
2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการห้ามแข่งขัน กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดเงื่อนไขให้ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทย่อยของซี.พี.แลนด์ ห้ามประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในบริเวณพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ (ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจประเภทการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคาร)
3. ข้อตกลงเกี่ยวกับการสนับสนุนรายได้ ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยหากปรากฏว่ายอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท ซึ่งเป็น “รายได้ที่คาดการณ์” ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว ตัวเลข 91 ล้านบาทนั้นคำนวณมาจากอัตราค่าเช่าที่ประมาณร้อยละ 70 ซึ่งถ้าอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าร้อยละ 70 มีความเป็นไปได้ที่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการนั้นจะต่ำ

กว่า 91 ล้านบาท ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพื่อเติมในส่วนต่างให้ครบ 91 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้ที่มั่นคงใน 3 ปีแรก โดยที่วิธีการนี้เป็นการทำเพื่อสนับสนุนนักลงทุน

สำหรับแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์นั้นได้รับบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) มาจากผู้ให้กู้ทั้งสามราย โดยกองทรัสต์นั้นได้ทำการเลือกผู้ให้กู้ B โดยคำนึงถึงหลายมิติในการเลือกสรรผู้ให้กู้ เช่น ผลตอบแทน ความเสี่ยง และความยืดหยุ่นของโครงสร้างเงินกู้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาข้อเสนอของสถาบันการเงินต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลตอบแทน ความเสี่ยง และความยืดหยุ่นของโครงสร้างเงินกู้ ซึ่งเบื้องต้นสรุปได้ดังนี้

	ผู้ให้กู้ A	ผู้ให้กู้ B	ผู้ให้กู้ C
วงเงิน (บาท)	900,000,000	800,000,000	700,000,000
ระยะเวลาเงินกู้	10 ปี (Balloon 30%)	8 ปี (Balloon 42%) และมี option ในการต่ออายุไปอีก 4 ปี	12 ปี
ดอกเบี้ย	MLR - 1.525% [4.50%]	MLR - 1.95% [4.43%]	MLR - 1.875% [4.425%]
ดอกเบี้ย MLR อ้างอิง	MLR = 6.025%	MLR = 6.38% (4 Bank AVG)	MLR = 6.30%
Fee	Front End Fee	0.125%	0.125%
	Commitment Fee	-	-
	Cancellation Fee	-	0.50%
	Prepayment Fee	1.00%	1.00%
การชำระคืนเงินต้น	ปีที่ 1	4.5%	6.0%
	2	5.0%	6.0%
	3	5.5%	7.0%
	4	6.5%	7.0%
	5	6.5%	7.0%
	6	8.0%	8.0%
	7	8.0%	8.5%
	8	8.0%	8.5%
	9	9.0%	10.0%
	10	9.0% + Balloon 30%	10.5%
	11		10.5%
	12		11.0%

16

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท นี้ กำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ “สำนักงาน ก.ล.ต.” อันได้แก่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“MODERN”) โดยสรุปได้ดังนี้

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

มูลค่าลงทุนที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินข้างต้นประมาณร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงเป็นทรัพย์สินซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

สำหรับผลกระทบต่อผลตอบแทนนั้น ตามตารางที่นำเสนอเกี่ยวกับประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า หากเป็นกรณีปัจจุบันที่กองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม จะมีผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 73 สตางค์ต่อหน่วย แต่หากเป็นกรณีที่ กองทรัสต์ CPTREIT นั้นลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย จะทำให้รายได้เพิ่มขึ้นมาประมาณ 150 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 50 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีต้นทุนทางการเงินที่มาจากกองทุนและมีค่าใช้จ่ายในการคืนเงินให้กับธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ประมาณ 75 ล้านบาท ดังนั้นเมื่อนำมาหักลบกันแล้วนั้น เงินสดสุทธิจะเพิ่มขึ้นมาประมาณ 20 ล้านบาท และจะได้ผลตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้นประมาณ 2 สตางค์ รวมเป็นผลตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณ 75 สตางค์ต่อหน่วย

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการผลตอบแทนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม

หน่วย : ล้านบาท	ทรัพย์สินหลักที่ CPTREIT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม (ปัจจุบัน)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,266	1,427
รายได้อื่น	7	6
รวมรายได้	1,273	1,434
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	376	427
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94	105
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	43	45
ต้นทุนทางการเงิน	-	35
รวมค่าใช้จ่าย	512	611
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	760	822
ปรับปรุง: การคืนเงินผู้	-	40
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาแบ่งปันแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุน	760	782
อัตราจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	93	93
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	967	967
ประมาณจำนวนเงินผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7314	0.7523

ต่อมา พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง นำเสนอเกี่ยวกับเงื่อนไขการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คุณมณฑล สุขแสง ได้รายงานต่อที่ประชุมดังนี้

การลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ซี.พี.แลนด์ และกองทรัสต์ CPTREIT ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT
2. ไม่มีประเด็นสำคัญที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย
3. มีการไถ่ถอนหรือปลดจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน
4. ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ซี.พี.แลนด์ และต่อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) รายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตาม หน้า 8 และ 9 ของหนังสือเชิญประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด หรือ “เครือเจริญโภคภัณฑ์” ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ ซี.พี.แลนด์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากซี.พี.แลนด์ ในครั้งนี้ที่อยู่ที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท คิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณพรเทพ ตังคเศรณี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของการเข้าทำรายการ รายการที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ อันได้แก่

- 1) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขในการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 3) ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ และเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

● ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันที
- 2) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม
- 3) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 4) เป็นการลงทุนที่สามารถกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สินไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค
- 5) ช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน
- 6) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันจำกัดและมีอัตราค่าเช่าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในพื้นที่
- 7) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
- 8) ไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจากการเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect)
- 9) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพในสภาพดี

- 10) เป็นการช่วยเพิ่มอายุของกองทรัสต์
 - 11) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการรับประกันรายได้ 3 ปีแรก
 - 12) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
 - 2) การการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของกองทรัสต์ลดลง
 - 3) กองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจากการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 4) กองทรัสต์ต้องชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า
 - ความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 1) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค
 - 3) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่
 - 4) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระและการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า
 - 5) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าบางกลุ่ม
 - 6) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า
 - 7) ความเสี่ยงจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
 - 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าของผู้เช่าที่หมดอายุในเวลาใกล้เคียงกัน
 - 9) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่การลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้
 - 10) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาการจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - 11) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกของโครงการ CPT PLK
 - 12) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
 - 13) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้
 - 14) ความเสี่ยงจากวงเงินประกันภัยที่อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สิน

ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
 - 2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ไปในทิศทางเดียวกัน

- 3) มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและมีความเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นอย่างดี
- ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1) อาจมีข้อจำกัดในการเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น
- ความเสี่ยงของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
 - 3) ความเสี่ยงจากการบังคับใช้เงื่อนไขการสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อดี ข้อดี และความเสี่ยงของการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ข้อดีของการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1) ช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์
 - 2) ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- ข้อดีของการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1) อัตราการเช่าพื้นที่อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่
- ความเสี่ยงของการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1) ความเสี่ยงด้านความโปร่งใสในการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า
 - 2) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Risk)

ข้อดี และข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - 1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
 - 2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ไปในทิศทางเดียวกัน
 - 3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

- ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดี และข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

- ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน คือ ใช้วิธีคิดมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะวิเคราะห์ผลของการดำเนินการในอดีต สัญญาเช่า ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถ และผลการดำเนินการในอนาคตของทรัพย์สิน โดยที่ประมาณการทางการเงินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับ แม้ว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีสมมติฐานบางรายการที่อาจแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยเฉพาะอัตราคิดลด (Discount rate) ที่มีความแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลที่สอดคล้องและเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังเชื่อว่า วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้และสามารถใช้พิจารณาควบคู่กันได้ ทั้งนี้ ช่วงราคาที่เหมาะสมสำหรับมูลค่าทรัพย์สินอยู่ระหว่าง 928.88 - 998.01 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการ 28,88 – 98.01 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าในการลงทุนร้อยละ 3.21 – 10.89 นอกจากนี้ เงื่อนไขอื่นที่สำคัญของสัญญาเช่า เช่น เงื่อนไขการชำระเงิน และการเรียกเก็บเงินประกัน มีความสอดคล้องกับเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่ารายอื่น ๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมตามที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินได้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 928.88 - 998.01 ล้านบาท

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากการพิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขที่พบโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญาช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องมือบริการ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณารายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ ซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ บ้าง แต่ไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังคงอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดการเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ได้ในรายงานฉบับเต็ม) ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ ซี.พี. แลนด์ เป็นอัตราเดียวกับสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ กองทรัสต์ CPTREIT จ้าง ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ประสงค์จะชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ กองทรัสต์ CPTREIT จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ กองทรัสต์ CPTREIT ได้ ประกอบกับ ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมในปัจจุบัน จึงจะทำให้ภายหลังจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เสร็จสิ้น ซี.พี. แลนด์ จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ยังมีลักษณะคล้ายคลึงและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่ง ซี.พี. แลนด์ จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ CPTREIT จะชำระให้ ซี.พี. แลนด์ นั้นมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ๆ ที่มีขอบเขตการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นเป็นไปตามเงื่อนไขตาม

สัญญาเดิมที่กองทรัสต์เคยทำกับ ซี.พี. แลนด์ ในตอนลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

อย่างไรก็ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกัน โดยจากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายอื่นในอาคาร (ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดการเปรียบเทียบค่าเช่าและค่าบริการได้ในรายงานฉบับเต็ม) โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่บางรายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลเงื่อนไขของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่า การวางเงินประกันการเช่า ตลอดจนเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีลักษณะสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และมีได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ใช้กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับระดับค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันที่มีลักษณะพื้นที่และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมิได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษหรือให้สิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจากผู้เช่ารายอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

การให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าว จึงอาจไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และยังเป็น การดำเนินการธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

พิธีกรกล่าวขอบคุณ คุณพรเทพ ดังค์เศรณี และได้กล่าวเรียนเชิญให้คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง เป็นผู้นำเสนอในลำดับถัดไป

คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ได้รายงานต่อที่ประชุม ดังนี้

เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำ เป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องขอมติจาก ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการ ดำเนินการ ตามที่ปรากฏในหน้า 10-11 ของหนังสือเชิญประชุม

คุณมณฑล สุขแสง ได้รายงานความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในวาระนี้ต่อที่ประชุม ดังนี้

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากผู้จัดการ กองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุนดังกล่าวจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และจะช่วยเพิ่มผลประโยชน์ให้แก่ กองทรัสต์ CPTREIT โดยมีโอกาสที่จะช่วยให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ CPTREIT มีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งช่วยกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ CPTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะต่อไป

สำหรับราคาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีมูลค่าทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มของเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคาร และสิทธิใช้ เครื่องหมายบริการ แต่ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม) นั้นเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ประมาณร้อยละ 4.8 ประกอบกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะ

ลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่าสูงกว่าราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากซี.พี.แลนด์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ประกอบกับในปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่ง ซี.พี.แลนด์ จะสามารถดูแลและให้บริการผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ CPTREIT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ซี.พี.แลนด์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPTREIT พบว่าโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ซี.พี.แลนด์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPTREIT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ CPTREIT จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

ต่อมา พิธีกรกล่าวขอบคุณ คุณณมณทล สุขแสง และนำเสนอความเห็นของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ความเห็นของทรัสต์

สำหรับความเห็นของทรัสต์ในวาระที่ 1 นี้ โดยในภาพรวม ทรัสต์เห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น มีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว ซึ่งการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมิน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ อีกทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนอาจมีความผันผวนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินและผลประกอบการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จาก ซี.พี. แลนด์ มูลค่าไม่เกิน 900,000,000 บาท ทั้งนี้ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดให้มูลค่าการเข้าลงทุนตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กล่าวคือ คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมใน

การลงมติในวาระนี้ การดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณจรัล ปิตวิพัฒน์นนท์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1.1. อยากทราบเหตุผลที่กองทรัสต์เลือกลงทุนในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา แทนการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และคณะที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ ซี.พี. แลนด์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทรัพย์สิน อาทิ อัตราการเช่าพื้นที่และความมั่นคงของผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินบางแห่งอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินการได้ไม่นานและยังอยู่ในช่วงการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน (Ramp-up Period)

2. คุณทองคำ ปิยธีรวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

2.1. ขอสอบถามในเรื่องของการประมาณการที่ได้รายงานว่ามีผลตอบแทนระหว่างทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน กับในกรณีที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้แล้วเสร็จ ต่างกัน 2 สตางค์ นั้น ได้รวมการจ่ายเงินกู้ 900 ล้านบาทแล้วหรือไม่

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นประมาณ 2 สตางค์นั้นมีการหักลดต้นทุนทางการเงินแล้ว และรวมถึงการคืนเงินต้นแล้ว และได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินทั้ง 6 ชิ้นนั้นมีกระแสเงินสดหลังหักลบค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาประมาณ 100 ล้านบาท เงินต้นที่ต้องคืนในปีแรกอยู่ที่ประมาณ 40 ล้านบาท ส่วนดอกเบี้ยอยู่ที่ประมาณ 35 ล้านบาท ทำให้มีผลตอบแทนเพิ่มขึ้นโดยรวมประมาณ 20 ล้านบาท

2.2. การลงทุนในครั้งนี้มีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) หรือระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่าใด

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคาดว่าจะสามารถสร้างกระแสเงินสดได้ประมาณ 100 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับมูลค่าการลงทุนประมาณ 900 ล้านบาท หากพิจารณาโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนทางการเงิน จะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9 ปี อย่างไรก็ตามเนื่องจากกองทรัสต์จะใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการลงทุนในครั้งนี้ จึงมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้น โดยหากคำนึงถึงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวแล้ว คาดว่าจะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 12 ปี

2.3. อายุของอาคารที่จะลงทุนนั้นมีประมาณ 11 ปี เว้นแต่อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 ที่มีอายุประมาณ 25 ปี แล้วหลังจากการลงทุนในสิทธิการเช่าต่ออีก 30 ปี จะทราบได้อย่างไรว่าอัตราค่าเช่าจะไม่ลดลงเพราะเป็นอาคารที่มีอายุมาก

ตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่า สำหรับกรณีอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ คอนแทก 1 กองทรัสต์ได้วางแผนป้องกันความเสี่ยงเรื่องอัตราค่าเช่าลดลงด้วยการกำหนดกลไกรับประกันรายได้ในช่วงแรก พร้อมตั้งสมมติฐานการเติบโตของค่าเช่าและอัตราการเช่าในแบบจำลองการประเมินมูลค่าอย่างระมัดระวัง ควบคู่กับการจัดสรรงบประมาณปรับปรุงอาคารใหญ่ อย่างต่อเนื่องตลอดอายุสัญญา เพื่อรักษาสภาพอาคาร ชีดความสามารถในการแข่งขัน และรองรับกลุ่มผู้เช่าหลักที่มีความมั่นคงในทำเลศูนย์กลางเศรษฐกิจ

3. คุณณิพนธ์ ดุรงค์วัฒนา ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

3.1. เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือประมาณ 800 ล้านบาท เหตุใดกองทรัสต์จึงเลือกใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแทนการใช้เงินสดดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์มีแผนที่จะนำเงินสดคงเหลือไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตหรือไม่ และมีแผนที่จะลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทหรือไม่

ตอบ คุณณิพนธ์ งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือประมาณ 800 ล้านบาท ซึ่งการนำเงินสดดังกล่าวมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนสามารถดำเนินการได้ โดยขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์ประการหนึ่งของการสำรองเงินสดดังกล่าวไว้ คือ เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำเงินสดส่วนดังกล่าวมาใช้เมื่อมีความจำเป็น

ทั้งนี้ คณะที่ปรึกษาและผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า แม้กองทรัสต์จะมีสภาพคล่องส่วนเกินอยู่ในระดับสูง แต่การนำเงินสดดังกล่าวทั้งหมดมาใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอาจไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการสำรองเงินสดที่กำหนดไว้ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ดังนั้น ในการลงทุนครั้งนี้จึงพิจารณาใช้เงินสดเพียงบางส่วนร่วมกับการใช้ความสามารถในการกู้ยืมของกองทรัสต์เป็นแหล่งเงินทุน ซึ่งกองทรัสต์ CPTREIT ไม่มีภาระหนี้เงินกู้มาก่อน ทั้งนี้ คณะที่ปรึกษาและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโครงสร้างแหล่งเงินทุนดังกล่าวมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการใช้เงินของกองทรัสต์

สำหรับการนำเงินสดคงเหลือไปใช้ในอนาคตนั้น จะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบันมีความจำเป็นต้องใช้เงินสำหรับการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สิน กองทรัสต์ก็ควรสำรองเงินสดดังกล่าวไว้ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์เดิม อย่างไรก็ดี หากในอนาคตกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือภายหลังจากพิจารณาความจำเป็นในการใช้เงินดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือไปใช้สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

4. คุณธีระวุฒิ นวลแสง ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

4.1. สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท กองทรัสต์จะใช้เงินกู้และเงินสดในสัดส่วนเท่าใด และการนำเงินสดของกองทรัสต์มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนจะเป็นการทยอยชำระหรือไม่ รวมถึงการนำเงินสดดังกล่าวมาใช้จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือไม่

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า สำหรับมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือเชิญประชุม กองทรัสต์อาจใช้เงินกู้ในวงเงินไม่เกิน 800 ล้านบาท และเงินสดของกองทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท ซึ่งแม้วงเงินของแหล่งเงินทุนทั้งสองส่วนดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วจะเกินกว่ามูลค่าการลงทุนไม่เกิน 900 ล้านบาท แต่การกำหนดวงเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่น (Flexibility) ในการจัดสรรแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุน ทั้งนี้ เบื้องต้นกองทรัสต์มีแผนที่จะใช้เงินกู้จำนวนประมาณ 800 ล้านบาท และเงินสดของกองทรัสต์จำนวนประมาณ 100 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนประมาณ 900 ล้านบาท

ทั้งนี้ สำหรับผลกระทบของการใช้เงินสดนั้น คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า การที่กองทรัสต์เก็บสะสมเงินสดมาเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี นั้นเพื่อเป็นเงินทุนสำรอง ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงในการใช้เงินลงทุนสำรอง ทางกองทรัสต์จึงนำเงินทุนสำรองส่วนนี้ไปลงทุนในทรัพย์สินที่ความเสี่ยงน้อยที่สุด กล่าวคือเงินฝาก มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 1.2 – 1.3 ต่อปี ขณะที่ปรึกษาจึงเห็นว่า การนำเงินสดสำรองบางส่วนมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์มากกว่า เนื่องจากหากกองทรัสต์นำเงินสดจำนวนประมาณ 100 ล้านบาทฝากไว้กับธนาคาร กองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 1.2 – 1.3 ต่อปี ในขณะที่การนำเงินสดจำนวนดังกล่าวมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนจะช่วยลดจำนวนเงินกู้และภาระดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะต้องชำระให้แก่ธนาคารพาณิชย์ได้

ทั้งนี้ หากในอนาคตทางกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้เงินทุนในการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ ก็อาจจะเพิ่มความเสี่ยงว่าเงินทุนนั้นอาจจะไม่พอ ทั้งนี้ จากการหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วนั้น การปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ที่จำเป็นต้องใช้เงินมากนั้นจะยังไม่เกิดในช่วง 2 – 3 ปีข้างหน้า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า การนำเงินสดส่วนดังกล่าวมาใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นแนวทางที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์

- 4.2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบันนั้นต่ำมาก ทิศทางในอนาคตจะเพิ่มขึ้น ได้มีการคำนวณความเสี่ยงตรงนี้แล้วหรือไม่

ตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่า สำหรับประเด็นความเสี่ยงเรื่องอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น กองทรัสต์ได้ทำแบบจำลองทางการเงิน โดยคำนวณและหักประมาณการดอกเบี้ยจ่ายตามแนวโน้มในอนาคตออกล่วงหน้าอย่างระมัดระวังแล้ว ทำให้ผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่คาดว่าจะจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขสุทธิที่สะท้อนต้นทุนดอกเบี้ยจริง ควบคู่กับการวางโครงสร้างสัญญาเงินกู้และกำหนดระยะเวลาคืนหนี้ที่เหมาะสม

- 4.3. จากแนวโน้มจำนวนประชากรของประเทศไทยที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะลดลงเพิ่มเติมในช่วง 30 ปี ข้างหน้า แนวโน้มดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือไม่

ตอบ คุณชัยวัฒน์ เอมวงศ์ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ดี แนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะมุ่งไปสู่รูปแบบโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) มากขึ้น ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย อาทิ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่สำหรับ

ธุรกิจบริการ ดังนั้น ภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจึงมีแนวโน้มที่จะพัฒนาไปสู่รูปแบบโครงการมิกซ์ยูสมากขึ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่า สำหรับแนวโน้มประชากรลดลงในระยะ 30 ปี กองทรัสต์ได้เตรียมรับมือด้วยการพัฒนาเสริมสร้างพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่นๆ เช่นพื้นที่ค้าปลีก ให้มีความทันสมัยและดึงดูดการใช้งานได้ดีกว่าเดิม ควบคู่กับการชูจุดแข็งของทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจหลักทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

5. คุณณัฐณี ทับจินดาผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามดังนี้

5.1. เกี่ยวกับ option ของการกู้ยืมเงินในส่วนของการกู้ยืมเงินของผู้ให้กู้ B ในปีที่ 8 มี Balloon Payment อยู่ที่ย้อยละ 42 มีมูลค่าประมาณ 336 ล้านบาท ถ้าคำนวณ Net income ของทรัพย์สินใหม่ที่จะเข้ามาในแต่ละปีจะอยู่ที่ประมาณ 15 ล้านบาท พอผ่านไป 8 ปีจะสร้างรายได้ที่ประมาณ 120 ล้านบาท ในส่วนของ Pre-payment สภาพคล่องที่ขาดไป ผู้ใดจะเป็นคน subsidize และค่า Front End Fee ของผู้ให้กู้ B นั้นสูงกว่า แต่ถ้าดู Net interest แล้วนั้น B ถูกกว่า จึงอยากรับเหตุผลที่เลือกผู้ให้กู้ B และอยากรับสภาพคล่องของกองทรัสต์

ตอบ คุณณัฐณี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจงว่า ตามโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ กองทรัสต์คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 12 ปีในการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด โดยข้อเสนอของผู้ให้กู้ B กำหนดระยะเวลาของเงินกู้รวม 12 ปี และกำหนดให้มีการชำระคืนเงินต้นงวดสุดท้าย (Balloon Payment) ในสัดส่วนร้อยละ 42 ทั้งนี้ ในปีที่ 8 ผู้ให้กู้ B มีทางเลือก (Option) ในการขยายระยะเวลาการชำระ Balloon Payment ออกไปอีก 4 ปี ซึ่งหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้โดยรวมจะเท่ากับ 12 ปี

อย่างไรก็ดี โครงสร้างดังกล่าวยังคงมีความเสี่ยงจากการจัดหาเงินกู้ใหม่เพื่อทดแทนเงินกู้เดิม (Refinancing Risk) ในกรณีที่ผู้ให้กู้ B ไม่ใช้ Option ในการขยายระยะเวลาการชำระ Balloon Payment ออกไปอีก 4 ปี โดยจำนวนหนี้คงค้างในขณะนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 300 ล้านบาท ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับรายได้ของกองทรัสต์แล้ว ถือว่าไม่ได้อยู่ในสัดส่วนที่สูง ดังนั้น กองทรัสต์จึงคาดว่าจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระคืนหนี้ดังกล่าวได้ เช่น การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์รายอื่น หรือการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) เพื่อทดแทนแหล่งเงินทุนเดิม

สำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ (Front-end Fee) ของผู้ให้กู้ B นั้น แม้ว่าจะอยู่ในระดับที่สูงกว่าผู้ให้กู้อื่น อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเลือกผู้ให้กู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้พิจารณาเฉพาะต้นทุนทางการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยเท่านั้น แต่ยังพิจารณาถึงความยืดหยุ่นของข้อกำหนดและเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินประกอบด้วย

ทั้งนี้ ข้อเสนอจากผู้ให้กู้อื่นบางรายมีข้อกำหนดและเงื่อนไข (Terms and Conditions) ที่อาจจำกัดความคล่องตัวในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตัวอย่างเช่น ผู้ให้กู้อื่นบางรายกำหนดให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นหลักประกันเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 นอกจากนี้ ผู้ให้กู้อื่นบางรายยังกำหนดเงื่อนไขว่า หากกองทรัสต์

ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมโดยสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวมีระยะเวลาสั้นกว่าสัญญากู้ยืมเงินที่มีอยู่ กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้เดิมก่อน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นข้อจำกัดต่อความคล่องตัวในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ถ้ากองทรัสต์ต้องการจะกู้เงินแล้ว หากเกิดกรณีที่ทางผู้ให้กู้ไม่อนุมัติ กองทรัสต์จะดำเนินการได้ลำบาก ดังนั้น เมื่อพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องทุกมิติแล้วจึงเลือกผู้ให้กู้ B ถึงแม้ค่าธรรมเนียม Front End Fee จะสูงกว่าเล็กน้อย

- 5.2. หุ่นกู้ของซี.พี. แลนด์ เลขที่ 26 DA มี maturity อยู่ที่ประมาณ 800 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 5.25 จะเป็นการดีกว่าไหมถ้าภาระหนี้ส่วนนี้ให้บริษัทแม่เป็นผู้ดูแล ถ้าเกิด cycle ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จะเป็นภาระผู้ถือหุ้นหน่วยหรือไม่

ตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่า เนื่องจากหุ่นกู้ดังกล่าวเป็นภาระหนี้สินของ ซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหาก และไม่ได้เป็นภาระผูกพันหรือเกี่ยวข้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์ CPTREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการบริหารหนี้ของ ซี.พี.แลนด์ ได้

6. อาสาพิทักษ์สิทธิ ผู้ถือหุ้น สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้สอบถามว่า ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมประมาณ 380 ล้านบาท มีการกำหนดโดยอ้างอิงกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหรือไม่ และในกรณีที่รายได้ของทรัพย์สินในปีที่ 4 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะปรับลดลงตามผลการดำเนินงานหรือไม่

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่า ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บางส่วนกำหนดโดยอ้างอิงกับรายได้ของทรัพย์สิน และบางส่วนกำหนดโดยอ้างอิงกับกำไรจากการดำเนินงาน ดังนั้น หากอัตราการเข้าพื้นที่หรืออัตราค่าเช่าปรับตัวลดลง อันส่งผลให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลดลง ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องก็จะปรับลดลงตามผลการดำเนินงานดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดแสดงความเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ของหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	272,048,228	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	61.2826
-	ไม่เห็นด้วย	171,866,466	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	38.7152
-	งดออกเสียง	9,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0021
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 13 ราย คิดเป็นจำนวน 102,802,502 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 117 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 443,924,094 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.9073 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากในวาระที่ 1 ที่ประชุมไม่ได้มีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น ตามเงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติในครั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จึงจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณานุมัติ

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะดังนี้

1.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงความคิดเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 6 โครงการอาจยังไม่มีที่น่าสนใจเพียงพอ โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 ซึ่งมีอายุอาคารค่อนข้างมากและอาจมีความจำเป็นต้องใช้เงินในการซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต ประกอบกับข้อเสนอเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงจากบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกำหนดวงเงินจำนวน 5 ล้านบาทและมีระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนั้น อาจยังไม่เพียงพอเมื่อพิจารณาถึงอายุและสภาพของทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับประมาณการรายได้จำนวนประมาณ 161 ล้านบาท ซึ่งขึ้นอยู่กับสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า โดยเมื่อพิจารณาข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ย้อนหลัง 3 ปี พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลายโครงการมีแนวโน้มลดลง กล่าวคือ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ขอนแก่น (KK1 และ KK Shophouse) มีอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ประมาณร้อยละ 79 ร้อยละ 74 และร้อยละ 71 ตามลำดับ ส่วนอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (KK2 และ KK3) มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 78 ร้อยละ 61 และร้อยละ 71 ตามลำดับ สำหรับอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก มีอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงดังกล่าวประมาณร้อยละ 69 – 76

โดยในปีล่าสุดมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 75 ขณะที่อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ มีอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ประมาณร้อยละ 81 ร้อยละ 79 และร้อยละ 70 ตามลำดับ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเห็นว่า ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลายโครงการมีแนวโน้มลดลง และการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ในอนาคตอาจมีความท้าทาย โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาโครงสร้างผู้เช่าของทรัพย์สินทั้ง 6 โครงการ พบว่า ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 31 ขณะที่ธุรกิจธนาคารมีแนวโน้มลดจำนวนสาขา และผู้ประกอบการโดยทั่วไปอาจมีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานลดลง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ในอนาคต

ในส่วนของการประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 0.02 บาทต่อหน่วย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อกังวลว่า ในระยะยาว หากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามประมาณการ อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์มาใช้รองรับภาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้จะใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักและมีภาระการชำระคืนในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการมีมุมมองในเชิงบวก โดยหากอัตราการเช่าพื้นที่ไม่เป็นไปตามประมาณการ หรืออัตราค่าเช่าปรับตัวลดลงจากการแข่งขันด้านราคา ประมาณการรายได้ของทรัพย์สินอาจลดลง โดยเฉพาะหากผู้เช่ารายสำคัญซึ่งประกอบธุรกิจธนาคารมีการลดจำนวนสาขาในอนาคต

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า หากมูลค่าการลงทุนลดลงจากที่เสนออย่างมีนัยสำคัญ เช่น เหลือประมาณ 450 ล้านบาท อาจทำให้การลงทุนมีความน่าสนใจมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตั้งข้อสังเกตว่า จำนวนรายได้ที่มีการรับประกันประมาณ 91 ล้านบาทอยู่ในระดับต่ำกว่าประมาณการรายได้จำนวนประมาณ 161 ล้านบาทอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนรายได้ที่มีการรับประกันดังกล่าวจัดทำขึ้นบนสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 70

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงเสนอแนะให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพมากกว่า หรือพิจารณามูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยเห็นว่ากองทรัสต์มีจุดแข็งจากการมีกระแสเงินสดและฐานะทางการเงินที่ดี รวมถึงมีภาระหนี้ในระดับต่ำ ซึ่งสามารถนำมาใช้สนับสนุนการจัดหาเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่กองทรัสต์ได้

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับข้อเสนอ ข้อคิดเห็นและความกังวล ทางกองทรัสต์ CPTREIT น้อมรับและจะกลับไปทบทวนข้อเสนอต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และจะพัฒนาทรัพย์สินเดิมที่มีอยู่ และจะศึกษาการขยายทรัพย์สินให้มากขึ้น

2. คุณสมชาย เจนศิริพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง กล่าวให้กำลังใจผู้บริหารและได้มีข้อซักถาม ว่านโยบายในการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT นั้นจะเน้นเฉพาะทรัพย์สินของซี.พี. แลนด์หรือไม่ และได้ตั้งข้อสังเกตว่า หากทรัพย์สินของบริษัท ซี.พี. แลนด์ มีศักยภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดี เหตุใดบริษัท ซี.พี. แลนด์ จึงพิจารณา นำทรัพย์สินดังกล่าวมาเสนอขายให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า การซื้อทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นที่จะต้องซื้อจากสポンเซอร์อย่างเดียวเท่านั้น โดยในการพิจารณาการลงทุนแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างรอบด้าน อาทิ ผลตอบแทนจากการลงทุน หลักเกณฑ์และความเหมาะสมในการลงทุน ราคาของทรัพย์สิน ตลอดจนโครงสร้างการลงทุน และจะพิจารณาเปรียบเทียบโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินของสポンเซอร์ หรือ ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกกลุ่มสポンเซอร์ นอกจากนี้ การลงทุนของกองทรัสต์มีได้จำกัดเฉพาะการลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) เท่านั้น โดยกองทรัสต์สามารถพิจารณาการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) ได้เช่นกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและเงื่อนไขของการลงทุนในแต่ละกรณี

3. คุณ ทองคำ ปิยธีรวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ในการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทรัพย์สินอื่น เช่น True Digital Park หรืออาคารสำนักงานที่มีกลุ่มผู้เช่าหลักเป็นชาวต่างชาติ ประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่ นอกจากนี้ สำหรับอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 ซึ่งมีอายุอาคารประมาณ 25 ปี ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เสนอแนะว่า เป็นไปได้หรือไม่ที่จะกำหนดให้ ซี.พี. แลนด์ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารในสัดส่วนสามในสี่ และให้กองทรัสต์รับผิดชอบในสัดส่วนหนึ่งในสี่ เพื่อมิให้กองทรัสต์ต้องนำเงินสดที่สำรองไว้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบันมาใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า หลักในการพิจารณาซื้อทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินอย่างหลากหลาย ทั้งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคต่าง ๆ รวมถึงทรัพย์สินที่สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการของกลุ่มผู้เช่า เช่น กลุ่มชาวต่างชาติและคนรุ่นใหม่ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาการลงทุนยังต้องคำนึงถึงความประสงค์ของผู้ขายหรือเจ้าของทรัพย์สินในการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ก่อนการนำเสนอทรัพย์สินเพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะศึกษาและพิจารณาทรัพย์สินที่เป็นทางเลือกอื่นประกอบกัน และดำเนินการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน (Due Diligence) โดยพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในทุกมิติ อาทิ ราคาทรัพย์สิน ต้นทุนทางการเงินและดอกเบี้ยเงินกู้ ตลอดจนปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนสำหรับกองทรัสต์ ดังนั้น ก่อนที่จะนำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทางเลือกในการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ประกอบแล้ว

และขอรับว่าจะพิจารณาว่าจะซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต จะพิจารณาเรื่องอายุอาคาร รวมถึงการลงทุนในอนาคตด้วย

4. คุณนิธิพงศ์ ดุรงค์วัฒนา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะว่า เห็นด้วยกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านอื่นที่เสนอให้กองทรัสต์ CPTREIT พิจารณาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินภายนอกกลุ่มบริษัทเพิ่มเติม และเสนอแนะว่า ในการนำเสนอการลงทุนในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่พิจารณาเข้าลงทุนกับทางเลือกในการลงทุนอื่น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาและเห็นถึงกระบวนการวิเคราะห์และคัดเลือกทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้กล่าวถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันทางการค้าในรัศมี 5 กิโลเมตร และแสดงความคิดเห็นว่า จุดแข็งประการหนึ่งของกองทรัสต์ CPTREIT คือการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPTREIT มีบริษัทในกลุ่มเป็นผู้

เข้าพื้นที่ ซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นในด้านความมั่นคงของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกกลุ่มบริษัทในสัดส่วนค่อนข้างมาก

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงเสนอแนะว่า ในการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทรัพย์สินที่มีบริษัทในกลุ่มเป็นผู้เช่าพื้นที่ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อใช้ประโยชน์จากจุดแข็งดังกล่าวและช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รวมถึงอาจพิจารณาแนวทางในการสร้างความมั่นใจว่าผู้เช่าที่เป็นบริษัทในกลุ่มจะยังคงเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณสำหรับคำแนะนำของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

5. คุณพิริยะ เลหาพิพัฒนา ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินว่าโดยทั่วไปทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หลายกองมีการกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นในช่วงแรกในสัดส่วนค่อนข้างต่ำประมาณร้อยละ 5 – 6 ซึ่งทำให้ประมาณการผลการดำเนินงาน (Forecast) ในช่วงแรกแสดงให้เห็นว่าภาระจากการกู้ยืมเงินไม่ส่งผลกระทบต่อผลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต แม้เพียงเล็กน้อย ก็อาจส่งผลให้ภาระทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตั้งข้อสังเกตว่า แม้ประมาณการจะคาดว่าอัตราการเข้าพื้นที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าอาจดำเนินการได้ค่อนข้างยาก และอัตราค่าเช่าในปัจจุบันยังไม่กลับเข้าสู่ระดับเดิมเมื่อเทียบกับช่วงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงมีความเห็นว่าการกำหนดโครงสร้างการชำระหนี้ให้มีภาระการชำระในแต่ละปีอยู่ในระดับที่สม่าเสมออาจมีความเหมาะสมมากกว่า เนื่องจากการกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นในสัดส่วนที่สูงขึ้นในช่วงปีหลัง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องรับภาระการชำระหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้เสนอแนะเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระบวนการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมว่า ควรกำหนดให้ใช้ปากกาในการลงคะแนนเสียงแทนการใช้ดินสอ เนื่องจากข้อความที่เขียนด้วยดินสอสามารถลบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

ตอบ คุณกฤษฎี งานทวี ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าสำหรับโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ของกอง REIT โดยทั่วไปอาจกำหนดให้มีการทยอยเพิ่มสัดส่วนการชำระคืนเงินต้นในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งในทางการเงินเรียกว่า Step-up Amortization หรือการชำระคืนเงินต้นแบบขั้นบันได โดยในการกำหนดโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นจะพิจารณากระแสเงินสด (Cash Flow) ของกองทรัสต์ประกอบ เพื่อกำหนดจำนวนเงินต้นที่จะชำระคืนในแต่ละช่วงเวลาให้มีความเหมาะสม

หากกำหนดให้กองทรัสต์ชำระคืนเงินต้นในจำนวนที่เท่ากันตลอดอายุเงินกู้ (Flat Amortization) กองทรัสต์จะมีภาระการชำระหนี้ในช่วงแรกค่อนข้างสูง เนื่องจากในช่วงดังกล่าวยอดเงินต้นคงค้างยังอยู่ในระดับสูงและส่งผลให้มีภาระดอกเบี้ยในระดับสูงด้วย ดังนั้น โครงสร้างแบบ Step-up Amortization จึงกำหนดให้กองทรัสต์ชำระคืนเงินต้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าในช่วงแรก และทยอยเพิ่มสัดส่วนการชำระคืนเงินต้นในช่วงเวลาต่อมาเมื่อภาระดอกเบี้ยลดลง โดยสัดส่วนระหว่างการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจะทยอยเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาของเงินกู้

นอกจากนี้ สำหรับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าพื้นที่ในระดับคงที่ตลอดอายุสัญญาสิทธิการเช่า

6. คุณธีระวุฒิ นวลแสง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง ได้ให้กำลังใจผู้บริหารและเสนอแนะว่าการหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์อาจมีข้อจำกัด เนื่องจากทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีมักมีมูลค่าการลงทุนที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น หากกองทรัสต์ไม่สามารถแสวงหาทรัพย์สินที่มีความเหมาะสมและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และปล่อยให้สิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบันสิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กำหนด แทนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่มีความเสี่ยงและไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่กองทรัสต์ได้

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณสำหรับคำแนะนำของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7. คุณสรกร แก้วสม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความคิดเห็นว่าในการนำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารควรนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับจุดเด่นและศักยภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเฉพาะแนวโน้มและศักยภาพของตลาดในอนาคต ตลอดจนแนวทางในการบริหารจัดการ ปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินภายหลังการเข้าลงทุน เพื่อเพิ่มศักยภาพและผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน ซึ่งจะช่วยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการพิจารณาและมีความเชื่อมั่นต่อการลงทุนมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เสนอแนะให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาขอเช่าที่ดินจากอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก (Retail) เพื่อเพิ่มทางเลือกและโอกาสในการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณสำหรับคำแนะนำของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และจะปรับปรุงในการนำเสนอข้อมูลให้ชัดเจนมากขึ้น

8. คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามว่ากองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นในอนาคตหรือไม่ ทั้งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าแนวทางในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอนาคตประกอบด้วย 3 ประการหลัก ได้แก่ (1) การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มมูลค่าและความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน ทั้งในด้านอัตราค่าเช่า ตลอดจนการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้มีศักยภาพมากยิ่งขึ้น (2) การพิจารณาขยายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยจะพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวอาจเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) และอาจเป็นทรัพย์สินของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ (Sponsor) หรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอกกลุ่ม Sponsor ก็ได้ โดยขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของการลงทุนในแต่ละกรณี และ (3) การนำข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปพิจารณาเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 15.56 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์