

วันที่ 21 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง แจ้งข้อมูลที่ปรากฏเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“**บริษัทจัดการ**”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทุนรวม CPNRF**”) ขอแจ้งว่า ตามที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทรัสต์ CPNREIT**”) ซึ่งได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไปแล้วเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2560 โดยได้มีผลนับ 1 แล้วในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2560 นั้น ได้ปรากฏข้อมูลเพิ่มเติมซึ่งบริษัทจัดการประสงค์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบดังต่อไปนี้

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ

ประมาณการอัตราเงินจ่าย อัตราผลตอบแทนสุทธิและอัตราเงินกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมกรณีสมมติว่าหากกองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยและอัตราผลตอบแทนสุทธิที่จะได้รับภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**”) ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับร้อยละ 9.05 และ 5.73 ตามลำดับ (อ้างอิงจากราคาหน่วยลงทุนกองทุนรวม CPNRF ที่ราคาหน่วยละ 18.5 บาท ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2560) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้อย่างที่คาดว่าจะต่ำกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ โดยคาดว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ CPNREIT จะมีอัตราเงินกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมที่ประมาณร้อยละ 33.8 (ณ สิ้นวันของวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงเงินกู้ยืมสำหรับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3) ทั้งนี้ โครงสร้างทางการเงินดังกล่าวเป็นโครงสร้างทางการเงินภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยครั้งที่ 1/2560

อนึ่ง ในกรณีไม่ใช้แผนดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนโดยสมมติว่าหากกองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 12,570 ล้านบาทเพียงอย่างเดียว โดยเสนอขายที่หน่วยละ 18.5 บาทต่อหน่วย (คำนวณจากสมมติฐานราคาหน่วยลงทุนกองทุนรวม CPNRF ที่ราคา 18.5 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2560) จำนวนประมาณ 679,459,459 หน่วย โดยไม่มีการกู้ยืม และใช้สมมติฐานการดำเนินงานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวมถึงสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยและอัตราผลตอบแทนสุทธิจะเท่ากับร้อยละ 7.54 และ 4.22 ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะมีอัตราเงินกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมที่ประมาณร้อยละ 6.4 (ณ สิ้นวันของวันที่มี

การจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงเงินกู้ยืมสำหรับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3) อย่างไรก็ตาม ประเมินในกรณีสมมติดังกล่าว

1. ไม่ได้สะท้อนถึงสถานะที่แท้จริงของการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เนื่องจากตามแผนการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 การลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการใช้เงินจากการกู้ยืมทั้งจำนวน และไม่มีภาระหนี้สินเพิ่มเติม และ
2. อาจไม่ได้สะท้อนถึงโครงสร้างทางการเงินที่มีประสิทธิภาพจากการใช้แหล่งเงินกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า
3. อาจมีสมมติฐานที่ใช้บางประการที่เกิดจากการประมาณการโดยไม่มีข้อมูลจริงในการอ้างอิงมารองรับเนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่ได้สะท้อนแผนดำเนินการที่จะเกิดขึ้นจริง เช่น ต้นทุนการกู้ยืมและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมส่วนที่โอนมาจากกองทุนรวม CPNRF ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย รวมถึงยังไม่ได้มีการคำนึงถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

โดยประมาณการอัตราเงินจ่ายกรณีสมมติว่าหากกองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนตามสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น (กรณีสมมติ) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละ)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมภายใต้กองทุนรวม CPNRF ⁽¹⁾	ทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT (ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมทั้งจำนวน) ⁽¹⁾	ทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT (ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน) ⁽²⁾
ประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้น ⁽³⁾	7.42	9.05	7.54
อัตราผลตอบแทนสุทธิ ⁽³⁾	3.93	5.73	4.22
อัตราเงินกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวม ⁽⁴⁾	8.0	33.8	6.4

หมายเหตุ:

- (1) อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- (2) กรณีที่ไม่ใช่แผนดำเนินงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนโดยสมมติว่ากองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผ่านการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 12,570 ล้านบาทเพียงอย่างเดียวโดยอ้างอิงสมมติฐานที่กล่าวข้างต้น

- (3) อัตราผลตอบแทนดังกล่าว อ้างอิงจากราคาหน่วยลงทุนกองทุนรวม CPNRF ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2560 ที่ราคาหน่วยละ 18.5 บาท
- (4) ประมาณการสำหรับ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ทั้งนี้ หากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนในกรณีระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียวข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ซึ่งไม่ได้ถูกคำนึงถึงในการประเมินครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน โทร. 02-9491627 หรือ 02-9491642 ในระหว่างเวลา 8.30 น. – 17.00 น. ของทุกวันทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน