

วันที่ 22 กันยายน 2560

**เรื่อง** ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยการเข้าช่วงพื้นที่บางส่วน

**เรียน** กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทุนรวม CPNRF**”) ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทรัสต์ CPNREIT**”) และมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**”) ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในรายงานการประชุมของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ซึ่งอนุมัติให้กองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการแปลงสภาพ) ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“**ซีพีเอ็นพัทยา**”) อันประกอบด้วยพื้นที่ในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประมาณ 70,095 ตารางเมตร และพื้นที่ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประมาณ 49,686 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนประมาณ 119,781 ตารางเมตร

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“**บริษัทจัดการ**”) ขอชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมว่า การลงทุนในพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช จะประกอบด้วย การเข้าช่วงพื้นที่ส่วนหนึ่งจำนวนประมาณ 4,827 ตารางเมตร ในอาคารสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้เช่าพื้นที่จากบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเฟสติวัล พัทยา บีช) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (“**ผู้ให้เช่าพื้นที่**”) ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารซึ่งเข้าทำเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2556 (“**สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร**”) ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2581 ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในพื้นที่ส่วนนี้ได้รวมอยู่ในมูลค่าการลงทุนตามข้อมูลที่เปิดเผยไปแล้ว อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกองทุนได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน บริษัทจัดการจึงมีความประสงค์ที่จะชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.03 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (จากพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 119,781 ตารางเมตร) ถือเป็นสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือคิดเป็นเพียงสัดส่วนร้อยละ 0.57 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ

2. ระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับพื้นที่ในส่วนนี้ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับซีพีเอ็นพัตยา จะมีกำหนดประมาณ 20 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิเช่า โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ซึ่งจะครบกำหนดอายุพร้อมกับพื้นที่โครงการในส่วนอื่น ๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน โดยที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารระหว่างซีพีเอ็นพัตยาและผู้ให้เช่าพื้นที่จะครบกำหนดอายุภายหลัง โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2581

3. ซีพีเอ็นพัตยาได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน สำหรับระยะเวลาการเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2581 ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระค่าเช่าโดยซีพีเอ็นพัตยาจึงไม่มี

4. หน้าที่ของซีพีเอ็นพัตยาที่ถูกกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามหน้าที่ของผู้เช่าปกติ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานทั่วไป และไม่พบว่ามีเงื่อนไขใดที่กำหนดภาระหน้าที่แก่ซีพีเอ็นพัตยาซึ่งเกินความสามารถที่ผู้เช่าปกติทั่วไปจะปฏิบัติได้ อีกทั้งไม่พบว่ามีเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าช่วงพื้นที่อาคาร หรือจำกัดสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ ซีพีเอ็นพัตยาจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าพื้นที่ในการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่กองทรัสต์ CPNREIT ก่อนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งขณะนี้ ซีพีเอ็นพัตยาอยู่ในระหว่างการดำเนินการขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าพื้นที่ และคาดว่าจะได้รับความยินยอมการให้เช่าช่วงพื้นที่ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT

5. กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าทำสัญญากับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) โดยจะกำหนดมาตรการเพื่อควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้ซีพีเอ็นพัตยาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาใด ๆ ที่ซีพีเอ็นพัตยาเข้าเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งครอบคลุมถึงสัญญาเช่าพื้นที่อาคารที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าพื้นที่ สัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารซึ่งจะเข้าทำกับกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ซีพีเอ็นพัตยาเป็นคู่สัญญา นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนาจะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ) เพื่อมิให้ซีพีเอ็นพัตยาผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ซีพีเอ็นพัตยาได้เข้าเป็นคู่สัญญาด้วย

6. กองทรัสต์ CPNREIT จะจัดให้มีมาตรการเยียวยาสำหรับกรณีที่ซีพีเอ็นพัตยาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารได้ โดยซีพีเอ็นพัตยาจะดำเนินการจัดให้ผู้ให้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมแก่กองทรัสต์ CPNREIT โดยทำเป็นหนังสือ เพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้ให้เช่าพื้นที่แทนซีพีเอ็นพัตยาได้ ซึ่งซีพีเอ็นพัตยาจะดำเนินการข้างต้นให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งขณะนี้ ซีพีเอ็นพัตยาอยู่ในระหว่างการดำเนินการขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าพื้นที่ และคาดว่าจะได้รับความยินยอมก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ซีพีเอ็นพัตยาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารได้ กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าพื้นที่ได้โดยตรง ซึ่งการเข้าสวมสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในส่วนนี้จะทำให้การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าพื้นที่อาคารระหว่างซีพีเอ็นพัตยาและผู้ให้เช่าพื้นที่

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการและบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (“บริษัท”) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า พื้นที่เช่าช่วงบางส่วนดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัตยา ปิซ ที่กองทรัสต์

CPNREIT จะเข้าลงทุนโดยการเช่าช่วงนั้นเป็นพื้นที่จำนวนไม่มาก และเป็นสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.57 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนภายหลังการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ อีกทั้งเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะบริษัทแม่ ยังได้กำหนดมาตรการเพื่อควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็นพัตยาซึ่งเป็นบริษัทลูก และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็นพัตยากระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญานอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับความยินยอมจากบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ให้เช่าในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเช่าช่วง ในการเข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็นพัตยาเพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารหากซีพีเอ็นพัตยาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้ รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็นพัตยา กองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็นพัตยาจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ซีพีเอ็นพัตยาได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้

ดังนั้น บริษัทจัดการและบริษัทจึงเห็นว่าการเช่าช่วงพื้นที่อาคารจากซีพีเอ็นพัตยาที่มีความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ CPNREIT ในระดับต่ำและไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จากทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช อย่างมีนัยสำคัญ

กรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์ที่จะสอบถามหรือแสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อมูลที่เปิดเผยเพิ่มเติมข้างต้น กรุณาติดต่อฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน โทร. 02-9491627 หรือ 02-9491642 และหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีรายชื่อปรากฏ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 7 สิงหาคม 2560 ประสงค์จะให้มีการพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในพื้นที่อาคารบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โดยการเช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นโดยการลงมติ ท่านสามารถดำเนินการรายเดียวหรือหลายรายโดยมีเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม CPNRF และจัดส่งเอกสารแจ้งความประสงค์มาที่ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ภายในกำหนดระยะเวลา 14 วัน (หรือภายในวันที่ 5 ตุลาคม 2560) เพื่อขอให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเร็ว ทั้งนี้ หากไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายเดียวหรือหลายรายซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม CPNRF แจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรขอให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยจะดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงการเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ตามที่ได้เสนอต่อท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 และตามข้อมูลที่ได้ชี้แจงข้างต้นต่อไป

ทั้งนี้ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่

1 และกำหนดระยะเวลาโดยประมาณของการดำเนินการในแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  
ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางทิพาพรรณ ภัทรวិกรม)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน