

วันที่ 29 สิงหาคม 2560

**เรื่อง** แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2560

**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม CPNRF”) ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ตั้งแต่เวลา 14.24 น. เป็นต้นไป ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม เอบีซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 1,202 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมดจำนวน 1,506,418,767 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.09 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (2,212,476,700 หน่วย) ได้มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”) แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 1,469,725,174 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม จำนวน 1,525,486,370 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 96.34 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม โดยวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสีย (ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 55,527,852 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 233,344 หน่วย และไม่มีบัตรเสียง) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ด้วยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เนื่องจากกองทุนรวม CPNRF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบกับการที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนิติและนิติกรรม

เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”)

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF จึงเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระยะเวลาพร้อมกันหรือใกล้เคียงกัน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT จะแล้วเสร็จภายในปี 2560 เพื่อให้กองทุนรวม CPNRF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระยะเวลาพร้อมกันหรือใกล้เคียงกันกับการแปลงสภาพดังกล่าว ซึ่งจะไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ การดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ ทจ. 34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT จะมีรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Conversion Timeline) ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

(1) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF: ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) การยื่นขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และการยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์: เมื่อได้รับอนุมัติการแปลงสภาพจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF บริษัท ซีพีเอ็นวีที แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งอยู่ระหว่างการขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ) (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สินหนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPNRF (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF”)

(3) การก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT: เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPNRF ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (“ทรัสต์”) และจะดำเนินการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT โดยการก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF โดยแลกกับการที่กองทุนรวม CPNRF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ การจัดการกองทรัสต์ CPNREIT จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ดี โดยชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT และทรัสต์ที่มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

(4) **การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF:** เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม CPNRF เป็นคู่สัญญาในปัจจุบัน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม CPNRF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งรวมไปถึงสัญญาต่าง ๆ ทั้งหมดที่กองทุนรวม CPNRF ได้เข้าทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนและยังคงมีผลใช้บังคับกับกองทุนรวม CPNRF ซึ่งจะถูกโอนไปกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะมีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าว

อนึ่ง ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF จะเป็นไปตามข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม CPNRF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ที่จะโอนไปยังกองทรัสต์ CPNREIT จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (ข) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม CPNRF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (ค) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม CPNRF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPNRF

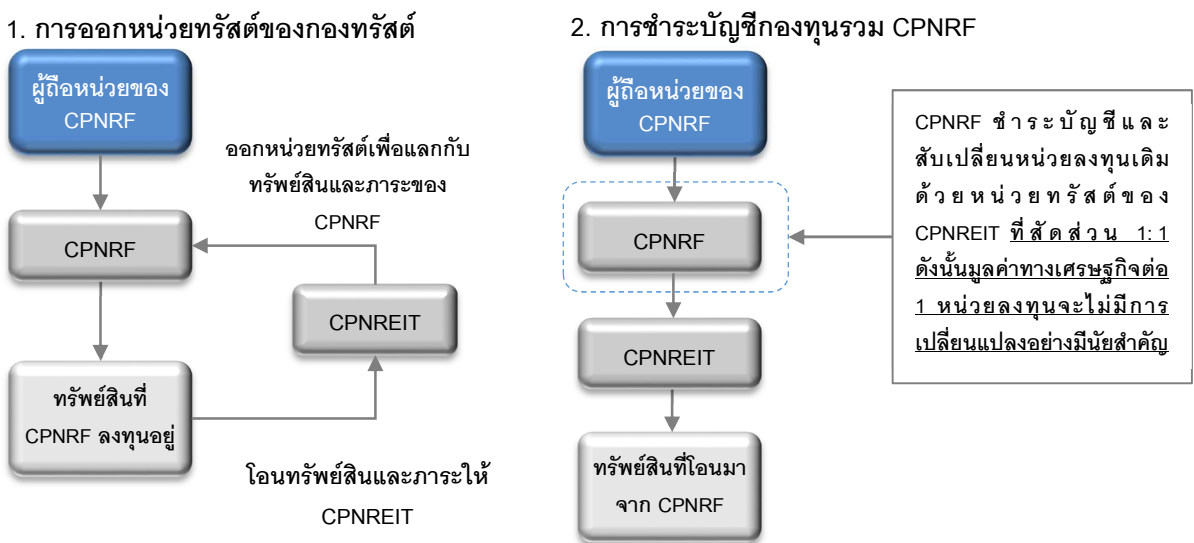
(5) **การเลิกกองทุนรวม CPNRF การชำระบัญชี และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”):** หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม CPNRF และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งจะได้กำหนดและประกาศต่อไป) (ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT หลังจากได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT จากผู้ชำระบัญชี แต่อาจไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ

อนึ่ง อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (Swap Ratio) ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF จะได้รับ คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ

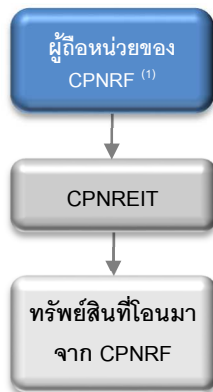
บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับระบบการชำระราคาและการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ล่วงหน้า 3 วันทำการ ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปตามแผนภาพด้านล่างนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT



**3. โครงสร้างของกองทรัสต์ CPNREIT เมื่อแปลงสภาพ**



<sup>(1)</sup> ผู้ถือหน่วยเดิมของ CPNRF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ CPNRF กับหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีส่วนอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

## 2. อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 876,623,030 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 932,185,326 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 94.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทจัดการไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 55,381,452 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 180,844 หน่วย และไม่มีบัตรเสียง)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีส่วนอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการแต่งตั้งให้บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งให้บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### 3. อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 1,455,478,380 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงจำนวน 1,525,486,370 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 95.41 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 55,648,812 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 14,359,178 หน่วย และไม่มีบัตรเสีย)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มอบอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

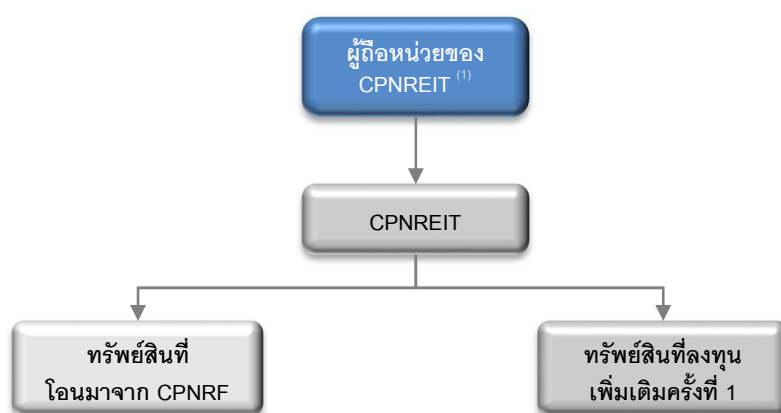
### 4. อนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 853,759,621 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 932,185,326 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 91.59 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทจัดการไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 78,174,361 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 251,344 หน่วย และไม่มีบัตร

เสีย) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ภายใต้แผนการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPNRF ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการกู้ยืมเงิน ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการพร้อมกันหรือในระยะเวลาใกล้เคียงกันกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF ซึ่งจะไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT จะแล้วเสร็จภายในปี 2560 เพื่อให้กองทุนรวม CPNRF และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ทั้งนี้ โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปตามแผนภาพนี้

แผนภาพโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



<sup>(1)</sup> ผู้ถือหุ้นเดิมของ CPNRF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ CPNRF กับหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ CPNREIT จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- (2) การได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) ความสำเร็จในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF โดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินแก่ทรัสต์ และเมื่อได้มีการลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว
- (4) ความสำเร็จในการเข้าทำและการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- (5) การได้รับเงินทุนที่เพียงพอจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทั้งนี้ เงื่อนไขในการลงทุนข้างต้นนี้อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่ากับ 1.6750 บาทต่อหน่วย สำหรับช่วงเวลาประมาณการ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 0.3031 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ที่คาดว่าจะได้รับหากกองทุนรวม CPNRF ไม่ได้ทำการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามข้อมูลจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Sensitivity Analysis)

**รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา<sup>1</sup>)**

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อโครงการ                                                                                                               | โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| สถานที่ตั้ง                                                                                                               | เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                                                 | บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็นพัทยา”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ลักษณะความสัมพันธ์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ | เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ CPN โดย CPN ถือหุ้นในเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นในผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 ตามลำดับ                                                                                      |
| ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1                                               | กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังต่อไปนี้<br><b>โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</b><br><br>(1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 70,095 ตารางเมตร |

<sup>1</sup> **ข้อปฏิเสธความรับผิดชอบของฮิลตัน:** Hilton Worldwide Manage Limited และ Hilton International Manage LLC รวมทั้งบริษัทแม่ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ (รวมเรียกว่า “ฮิลตัน”) มิได้ให้การรับรองหรือคำรับประกันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยายในความถูกต้อง ความเป็นปัจจุบัน ความเชื่อถือได้ หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลในเอกสารนี้ และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาดใดๆ ในข้อเรียกร้อง ความสูญเสีย หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นจากหรือที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาในเอกสารฉบับนี้ ฮิลตันมิได้ให้คำตามตีความที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ หรือถ้อยคำที่เอกสารฉบับนี้ใช้ในการอ้างอิง ฮิลตันมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดทำเอกสารฉบับนี้ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และฮิลตันมิได้อนุญาตหรือจัดให้มีการจัดทำเอกสารฉบับนี้ และพึงปฏิเสธความรับผิดชอบและไม่รับผิดชอบต่อความในส่วนใด ๆ ในเอกสารฉบับนี้ทั้งสิ้น



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในสวนที่ซีพีเอ็นพัทยาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในสวนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็นพัทยา</p> <p>(2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>(3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่ในบริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</p> <p><b><u>โรงแรมฮิลตัน พัทยา</u></b></p> <p>(1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>(2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่ บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซี พีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา |
| ระยะเวลาการลงทุนในสิทธิการเช่า | ประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

ทั้งนี้ ซีพีเอ็นพัทยาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรม ฮิลตัน พัทยา และยังเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์ CPNREIT จะไม่ได้ลงทุนในที่ดินดังกล่าวข้างต้น และพื้นที่ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช บางส่วน แต่ภายใต้สัญญาที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าทำกับซีพีเอ็นพัทยา ซีพีเอ็นพัทยาจะให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิ พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอบสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ นอกจากนี้ CPN ตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT สามารถใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โดยไม่มีค่าตอบแทน และซี พีเอ็นพัทยาตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ CPNREIT สำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

ในการนี้ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรอซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

| บริษัทประเมิน                                      | มูลค่าประเมินโดยวิธีรายได้<br>(Income Approach)                                                                    | วันที่ประเมิน  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| บริษัท ซิมส์<br>พร็อพเพอร์ตี้<br>คอนซัลแทนท์ จำกัด | 7,137,000,000 บาท (สำหรับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช)<br>และ<br>3,286,000,000 บาท (สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา) | 1 กรกฎาคม 2560 |
| บริษัท ควอลิตี้<br>แอปพรอซ์ จำกัด                  | 7,207,000,000 บาท (สำหรับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช)<br>และ<br>3,403,000,000 บาท (สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา) | 1 กรกฎาคม 2560 |

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ CPNREIT จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,570,000,000 บาท ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนสุดท้ายสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้จะมีจำนวนเท่ากับ 11,908,000,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 14.25 โดยที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผิดชอบ อนึ่ง มูลค่าที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ เป็นมูลค่าที่เหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากหลายปัจจัย อาทิ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน สภาพและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน จำนวนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในทรัพย์สินทั้งที่เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จากซีพีเอ็นพัทยา และเนื่องด้วยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในส่วนโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช กองทรัสต์ CPNREIT จะแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทย่อยของ CPN ที่จะมีการจัดตั้งขึ้นในอนาคต ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPNRF ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPNRF ดังกล่าวมีมูลค่าประมาณ 29,521 ล้านบาท) ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ สร. 26/2555”)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อบริการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อบริการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสเซส จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นจะลงทุนอาจได้รับ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

**5. อนุมัติการกู้ยืมเงินและการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินและการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 1,431,376,488 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 1,525,486,370 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 93.83 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 80,881,923 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 13,227,959 หน่วย และไม่มีบัตรเสีย) ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เห็นชอบกับการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 80,881,923 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 3.66 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วหมด ซึ่งไม่เกินกว่า 1 ใน 4 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เนื่องจากแหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม CPNRF จึงเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT ต้องเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจำนวนเงินกู้ยืมทั้งหมดจะมีอัตราประมาณร้อยละ 34 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ณ สิ้นวันของวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงเงินกู้ยืมสำหรับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3)

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ให้กู้ โดยในกรณีที่การกู้ยืมเงินดังกล่าวหากได้รับจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จะมีเงื่อนไขเบื้องต้นดังต่อไปนี้

|                            | เงื่อนไขเบื้องต้น                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ประเภทสินเชื่อ</b>      | เงินกู้ยืม                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>วัตถุประสงค์</b>        | สินเชื่อเพื่อการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เพื่อการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT และเพื่อนำไปชำระภาระผูกพันของเงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)                                                                             |
| <b>วงเงินกู้ยืมทั้งหมด</b> | ไม่เกิน 16,150 ล้านบาท ทั้งนี้ สูงสุดไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT (ณ สิ้นวันของวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน |

|                  |                                                                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | เพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงเงินกู้ยืมสำหรับโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3) |
| อายุสัญญาเงินกู้ | ไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญา                                                                    |
| อัตราดอกเบี้ย    | อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.50 ต่อปี                         |
| หลักประกัน       | อาจมีหรือไม่มีหลักประกัน                                                                                |

อย่างไรก็ดี ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ CPNREIT ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะพิจารณาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT และสถานะตลาดเงินตลาดทุน

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดการกู้ยืมเงิน และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการกู้ยืมเงิน โดยให้สอดคล้องกับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

**6. อนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้ง CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT และการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 854,242,365 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 932,185,326 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 91.64 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทจัดการไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 77,857,961 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 85,000 หน่วย และไม่บัตรเสีย) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปัจจุบัน CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPNRF โดยสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT และ CPN จะมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญทั้งหมดเหมือนกับสัญญาที่ทำต่อกับกองทุนรวม CPNRF ยกเว้นฐานการคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในระหว่างที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่กับ CPN โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดจะเป็นไปตามที่กองทุนรวม CPNRF ได้ตกลงไว้เดิม อนึ่ง ฐานของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้จะคำนวณโดยใช้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) (ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน แทนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPNRF ซึ่งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะสะท้อนถึงมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ได้บริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอนี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะเป็นดังนี้

| การคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์<br>ของกองทุนรวม CPNRF                             | การคำนวณค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์<br>ของกองทรัสต์ CPNREIT                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ<br>ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน | คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่า<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties)<br>จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่<br>รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละเดือน ซึ่ง<br>คำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่า<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม |

อนึ่ง การดำเนินการในข้อนี้เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPNRF ตามงบการเงินฉบับสอบทาน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPNRF ดังกล่าวมีมูลค่าประมาณ 29,521 ล้านบาท) ตามประกาศที่ สร. 26/2555

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้สอดคล้องกับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ บริษัท อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิส เซล จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง

## 7. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 1,469,992,418 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 2,212,476,700 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 64.44 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 55,367,952 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 126,000 หน่วย และไม่มีบัตรเสีย) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPNRF ไปยังกองทรัสต์ CPNREIT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ CPNREIT, ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPNRF, การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม, การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

### 7.1 การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPNRF ไปยังกองทรัสต์ CPNREIT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPNREIT

อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม CPNRF ไปยังกองทรัสต์ CPNREIT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพทั้งหมดของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT

### 7.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPNRF

อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม CPNRF ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF ให้เป็นกองทรัสต์ CPNREIT

### 7.3 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT

### 7.4 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPNRF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ โดยการที่กองทุนรวม CPNRF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT (ที่กองทุนรวม CPNRF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน CPNRF ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยให้สอดคล้องกับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

#### 8. อนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 1,469,931,574 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 2,212,476,700 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 66.44 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 55,367,952 หน่วย ดออกเสียงจำนวน 186,844 หน่วย และไม่มีบัตรเสีย) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อกองทุนรวม CPNRF ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPNRF ไปยังกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ CPNREIT บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม CPNRF จะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF และจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม CPNRF โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม CPNRF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม CPNRF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม CPNRF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(2) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPNRF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม CPNRF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน



## ประกาศที่เกี่ยวข้อง

(3) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ CPNREIT (ที่กองทุนรวม CPNRF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

- (ก) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
- (ข) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(4) ผู้ชำระบัญชีจะจัดสรรเงินปันผล และ/หรือเงินคืนทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการรับเงินปันผล และ/หรือเงินคืนทุน (ถ้ามี)

(5) ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(6) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ CPNREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(7) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม CPNRF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม CPNRF บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตรา 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เป็นผู้มอบอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPNRF ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน