

# CPN REIT

หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง

(Two-way Communication) ประจำปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

CPN รีเทล โกรท

วันที่ 22 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น.

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

**หมายเหตุ:**

1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประสงค์จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง โปรดดำเนินการตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
2. เปิดให้เข้าสู่ระบบประชุมในวันที่ 22 เมษายน 2567 เวลา 12.00 น.
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงช่องทางเดียว โดยไม่มีการจัดสถานที่ประชุมรองรับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ที่ CPNREIT 2024/04002

วันที่ 5 เมษายน 2567

เรื่อง ขอเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์  
เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) รายงานการดำเนินงานประจำปี 2566  
2) แบบขอรับรายงานประจำปี 2566 ในแบบรูปเล่ม  
3) วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect  
4) คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice)

ตามที่ บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ได้เผยแพร่ข่าวตามหนังสือฉบับที่ CPNREIT 2024/02001 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 เรื่องกำหนดการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันจันทร์ ที่ 22 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Record Date) ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา เพื่อรับทราบเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

### **เรื่องที่ 1 รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2566**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล :** ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปการดำเนินงานของกองทรัสต์และเหตุการณ์สำคัญในรอบปี 2566 (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีความประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2566 ในแบบรูปเล่มโปรดกรอกแบบขอรับรายงานประจำปี 2566 ในแบบรูปเล่ม (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และส่งกลับมาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการจัดส่งเอกสารให้ท่านต่อไป

**ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ :** ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2566

### **เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล :** เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th) หรือ งบการเงิน

**ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ :** ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2566	ณ 31 ธ.ค 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,757,116,824	873,909,750	215.5
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018,921,668	76,303,517,769	0.9
รายการเทียบเท่าเงินสด	962,455,920	2,041,833,116	(52.9)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	373,918,436	671,483,655	(44.3)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85,675,718	256,178,296	(66.6)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26,423,966	18,038,194	46.5
สินทรัพย์อื่น	142,526,837	151,853,311	(6.1)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>81,367,039,370</b>	<b>80,316,814,091</b>	<b>1.3</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	199,199,984	200,318,563	(0.6)
เจ้าหนี้อื่น	27,293,732	26,715,759	2.2
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	32,231,611	35,743,693	(9.8)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	694,441,726	555,782,045	24.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	538,355,565	24,267,797	2,118.4
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,810,466,727	1,772,284,444	2.2
เงินกู้ยืม	4,664,798,343	5,676,476,619	(17.8)
หุ้นกู้	17,430,857,676	17,324,923,844	0.6
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22,205,050,517	21,044,940,904	5.5
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	11,504,910	92,912,241	(87.6)
หนี้สินอื่น	293,952,200	285,281,231	3.0
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>47,908,152,991</b>	<b>47,039,647,140</b>	<b>1.8</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>33,458,886,379</b>	<b>33,277,166,951</b>	<b>0.5</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	30,061,149,190	30,919,642,962	(2.8)
ส่วนเกินทุน	2,201,430,985	2,201,430,985	-
กำไรสะสม	1,196,306,204	156,093,004	666.4
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>33,458,886,379</b>	<b>33,277,166,951</b>	<b>0.5</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>13.0289</b>	<b>12.9582</b>	<b>0.5</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,728,017,884	4,863,567,081	17.8
รายได้ดอกเบี้ย	24,051,737	6,085,729	295.2
รายได้อื่น	24,711,039	17,063,552	44.8
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,776,780,659</b>	<b>4,886,716,362</b>	<b>18.2</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	159,395,256	162,448,058	(1.9)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	22,902,826	28,501,171	(19.6)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,134,480	3,734,480	10.7
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,286,975	1,287,275	0.0
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	518,834,810	494,675,747	4.9
ต้นทุนเช่าและบริการ	366,984,964	327,585,296	12.0
ค่าใช้จ่ายอื่น <sup>1</sup>	160,947,310	113,844,042	41.4
ต้นทุนทางการเงิน	2,499,705,228	2,361,371,614	5.9
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140,939,159)	-	(100.0)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,593,252,690</b>	<b>3,493,447,683</b>	<b>2.9</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>2,183,527,969</b>	<b>1,393,268,679</b>	<b>56.7</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(697,978)	(3,062,673)	77.2
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	526,971,150	720,955,974	26.9
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525,310,721	-	100.0
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>1,051,583,893</b>	<b>717,893,301</b>	<b>46.5</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,235,111,862</b>	<b>2,111,161,980</b>	<b>53.2</b>

หมายเหตุ <sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ การส่งเสริมการขายและการตลาดเพื่อให้นักลงทุนทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะดำเนินกิจกรรมเกี่ยวกับนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อประชาสัมพันธ์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นที่รู้จักของนักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะส่งผลดีต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสำหรับกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจริงจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 348,000 บาท ส่วนใหญ่เป็นค่าประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนจาก GRESB และใช้จ่ายในการไปพบนักลงทุน (Roadshow) และกองทรัสต์ได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์สำหรับปี 2567 จำนวน 18,250,000 บาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ขัดกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งระบุไว้ว่าค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายให้จ่ายได้ตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า

### เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2566

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2566 ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	รูปแบบการจ่าย	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	ประโยชน์ตอบแทน	8 มิ.ย. 2566	0.2470
	การลดทุน		0.0750
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	ประโยชน์ตอบแทน	8 ก.ย. 2566	0.2900
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	ประโยชน์ตอบแทน	7 ธ.ค. 2566	0.2570
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	ประโยชน์ตอบแทน	15 มี.ค. 2567	0.2570
<b>รวม</b>			<b>1.1260</b>

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 CPNREIT ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนรวม 1.0510 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนเป็นเงินรวมจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานทางการเงิน ที่ทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีและสถานะเงินสดที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

### เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
1) นางสาววรรณภาพ จงพิเรชานนท์	4098	6 ปี (ปี 2561-2566)
2) นางสาววงกช อ่ำเสีรัมย์	3684	1 ปี (ปี 2560)
3) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	8420	-
4) นางศศิธร พงศ์อดิศักดิ์	8802	-

ในนามบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 รวมถึงงบการเงินงวดไตรมาสปี 2567 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีจำนวน 1,230,000

บาท (ไม่รวม out of pocket เช่น ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร และอื่น ๆ) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2566 รวมทั้งมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบทานงบการเงินที่อาจเปลี่ยนแปลงระหว่างปีด้วย

กองทรัสต์มีค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ได้แก่ การจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (Pro forma) และ Comfort Letter จำนวนเงินรวม 9,500,000 บาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และแต่งตั้ง 1) นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ 2) นางสาวบงกช อ่ำแสงเยี่ยม 3) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ 4) นางศศิธร พงศ์อดิศักดิ์ คนใดคนหนึ่ง เป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ในปี 2567 และกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีปี 2567 จำนวน 1,230,000 บาท (ไม่รวม out of pocket เช่น ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร และอื่น ๆ) รวมทั้งมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบทานงบการเงินที่อาจเปลี่ยนแปลงระหว่างปีด้วย

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และผู้สอบบัญชีมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบบัญชีเป็นอย่างดี ไม่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการศึกษาปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ

ในการนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามวันและเวลาที่ระบุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้วิธีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงช่องทางเดียวเท่านั้น

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง โปรดศึกษาขั้นตอนการลงทะเบียนและวิธีการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางจาก “วิธีปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect” (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคำถาม สามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมมายังผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่อีเมล: [ir\\_cpnreit@centralpattana.co.th](mailto:ir_cpnreit@centralpattana.co.th) โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ เพื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รวบรวมเพื่อชี้แจงประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องในการสื่อสารสองทางต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส-

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด