

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2556

วันพุธที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 เวลา 9.00 – 11.00 น.
ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม B-C ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ
เลขที่ 1695 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

CPNrf
CPN Retail Growth Leasehold Property Fund





จท. 11-560069

วันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2556

- เอกสารแนบ
1. สารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 2. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุน
 3. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม
 4. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557
 5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม
 6. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 7. วิธีการลงคะแนน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 8. หนังสือมอบฉันทะ
 9. แผนที่สถานที่ประชุม

ด้วยคณะกรรมการลงทุน (“คณะกรรมการลงทุน”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ได้มีมติเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2556 กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. เป็นต้นไป ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม บี-ซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาชาลาดพร้าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

1.1 พิจารณานุมัติการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยอสังหาริมทรัพย์ที่จะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม คือ โครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตาม

สัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตาม (1) – (3) ดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยสารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม วัตถุประสงค์ และเหตุผลในการลงทุน ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 - 4 และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 5

อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว กองทุนรวมได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไว้ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 และวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยสรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6 ทั้งนี้ ในราคาดังต่อไปนี้

- (1) ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด จำนวน 10,346,000,000 บาท
- (2) ราคาประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด จำนวน 10,325,000,000 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

อนึ่ง คณะกรรมการลงทุนมีความเห็นว่า มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็มูลค่าไม่เกิน 12,600,000,000 บาท ซึ่งอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งเป็นราคาประมาณร้อยละ 122 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุด) เนื่องจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดย

ตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตนี้จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี

จำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเพิ่มเงินทุนในครั้งนี และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ จะถือเป็นราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งราคาดังกล่าวอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

1.2 พิจารณานุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และในราคาหน่วยลงทุนตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้กำหนดต่อไป ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี ต้องไม่ทำให้ประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมต่ำกว่าประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เดิมที่กองทุนรวมลงทุนในช่วงเวลาประมาณการระหว่าง 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557 นอกจากนี้ มูลค่าการเพิ่มเงินทุนสุดท้ายของกองทุนรวม และ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี อาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนีให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- สภาพะตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะกู้ยืมสุดท้ายจะถูกกำหนดโดยบริษัทจัดการซึ่งจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะดำเนินการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ รวมถึงให้มีอำนาจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงเงื่อนไขใดๆ ตลอดจนการเจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่ง เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนและการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีในระยะยาวจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี และยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาพะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อประเมินตามกลไกตลาดและสภาวะเศรษฐกิจในขณะที่ยื่น โดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมถึงการกำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนและราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ได้หากราคาที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สูงกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งที่ 1/2556 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 นี้

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และพิจารณาอนุมัติวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย รวมถึงการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการ

- (1) กำหนดรายละเอียดทรัพย์สินและราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม กำหนดราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงกำหนดรายละเอียดของการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) โดยให้สอดคล้องกับวิธีการที่กำหนดไว้ข้างต้นซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือสัญญา และ/หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเมื่อได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ดำเนินการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 1.1 และ 1.2 ข้างต้น ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของโครงการจัดการลงทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม การนับมติดังกล่าวบริษัทจัดการกองทุนรวมจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์

ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ
ลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหุ้นหน่วย
ลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม
พ.ศ. 2556 ประกอบไปด้วย

ชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	454,928,022	27.80

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์
พอร์ต เนื่องจากบริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมี
โอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีในระยะยาวจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ
ดี และยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาเงื่อนไข
และราคาในการลงทุนในทรัพย์สินขั้นสุดท้าย) และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของ
กองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะ
ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ตามที่เสนอทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไข
โครงการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการ นำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณา
อนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย จะเสนอขายให้กับผู้
ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุน
(Rights Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายดังกล่าวจะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอ
ขายแล้วทั้งหมดก่อนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม หารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย
เพิ่มเติม ในราคาต่อหน่วยตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุไว้ต่อไป โดยผู้ถือหุ้นหน่วย
ลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับ

จัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยให้บริษัทจัดการนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ
- (2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้มีราคาเท่ากัน

ในการนี้ คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนอัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยลงทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดอนุญาต

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่เสนอทุกประการ รวมทั้งให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดวันจองซื้อ วิธีการจองซื้อ และการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงกำหนดจำนวนและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามที่เสนอทุกประการ
- (2) กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมในการจองซื้อหน่วยลงทุน (Rights Offering) ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี ภายหลังจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี
- (3) ใช้ดุลพินิจในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) และ/หรือให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดโดยให้สอดคล้องกับวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เสนอต่อที่ประชุมข้างต้น
- (4) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนีและยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ถึง (4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง (โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย) โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน

หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่เสนอทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามที่ได้ระบุไว้ในวาระที่ 1 ข้างต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินทุน และประเภททรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืม (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน

แก้ไขจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งแก้ไขจำนวนหน่วยลงทุน ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมที่เพิ่มขึ้นในครั้งนี้

2. รายละเอียดนโยบายการลงทุน

เพิ่มเติมข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ได้แก่ การระบุรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ เช่น ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวม และปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม เป็นต้น

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริหารจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ตามที่เสนอทุกประการและให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการเพิ่มเงินทุน และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย) ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้การดำเนินการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมประสบผลสำเร็จตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามวาระที่ 1 ข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้บริหารจัดการสามารถแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ซึ่งภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการขอแก้ไขโครงการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่ม
เงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น และกรุณาศึกษา
วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 7 และหากท่านไม่
สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการ
ประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามเอกสารแนบ 8

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดส่งหนังสือ
มอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) มายังบริษัทจัดการ ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 2 วัน โดยส่งเอกสารถึง
ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ชั้น 21 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 หรือนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อน
เริ่มประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(โชติกา สนวนนธ์)

กรรมการผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน (“**คณะกรรมการลงทุน**”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) (“**กองทุนรวม**”) ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัท จัดการ**”) ได้มีมติเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และพิจารณาเกี่ยวกับจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่มทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ดังมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการเข้าทำรายการ และได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะการทำการรายการดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2556

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามประกาศที่ สน. 29/2549 ข้อ 20(3)(จ) เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ถือหุ้นในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าวและ/หรือเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยการเช่าที่ดินและเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ในราคารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 12,600 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าสุดท้ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) – (3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า **“อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต”** โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี

4. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 12,600 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสด และ/หรือเช็ค และ/หรือโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ทั้งนี้ มูลค่าสุดท้ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยเมื่อคำนวณขนาดของรายการทั้งหมดในข้อ 3. แล้วมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งเท่ากับ 17,301.51 ล้านบาท

5. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,600 ล้านบาทซึ่งมูลค่าดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าสุดท้ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ในการเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย
- สภาพะตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและเงินกู้ยืม (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าสุดท้ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับกองทุนรวม

คาดว่าจะทำให้ผลประโยชน์ของกองทุนรวมเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้และเพิ่มศักยภาพของกองทุนรวม

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดสรรเพื่อเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะซื้อเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- จากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควร

9. การอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมประกอบด้วยกรรมการจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

- 1) นางโชติกา สวณานนท์ กรรมการ
- 2) นายณริศ เชยกลื่น กรรมการ

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

- การเข้าทำรายการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3. ข้างต้น เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม การนับมติดังกล่าว ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว
- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนล่าสุด) ประกอบไปด้วย

ชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	454,928,022	27.80

ทั้งนี้ รายชื่อ จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ และสัดส่วนการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามรายชื่อของผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

11. ความเห็นของคณะกรรมการลงทุนเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีความน่าสนใจและมีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการที่จะสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว โดยการแสวงหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีความเห็นว่ามูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ไม่ควรสูงเกินกว่า 12,600 ล้านบาท ซึ่งแม้ว่าอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ ราคาดังกล่าวยังสามารถยอมรับได้ โดยเมื่อพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ตลอดระยะเวลาการลงทุน 30 ปีที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว การลงทุนในกองทุนรวมนี้ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุน เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้ภาครัฐและหุ้นกู้ภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ลงทุนได้ (Investment-Grade Corporate Bond) ที่มีอายุใกล้เคียงกับระยะเวลาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

มูลค่าสุดท้ายที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะได้พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย
- สภาพตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการลงทุนมีความเห็นด้วยว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งและผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด มีความหลากหลายของผู้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) คือ การระดมเงินทุนเพื่อนำไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จึงมีความประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมโดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าอาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก(บางส่วน)ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1) – (3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต” โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,600,000,000 บาท

ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในโครงการที่เสนอดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

1. การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุนรวม
การลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตของกองทุนรวมซึ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม โดยการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทุนรวมเพื่อจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน
2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน
บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (Retail Property Project) ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี เนื่องจาก

ก. คุณภาพของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ.2536 และเริ่มดำเนินการภายใต้การบริหารงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เดือนมีนาคม ปี พ.ศ. 2539 ซึ่งโครงการศูนย์การค้าดังกล่าวมีการบริหารจัดการที่ดี พร้อมทั้งมีระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครันโดยภายในโครงการประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งนี้) โรงภาพยนตร์ อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าปลีกและโซนสินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย และเป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน (One-Stop Shopping Mall) และใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในภาคเหนือ รองรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพที่เหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์โดยกองทุนรวม

ข. ทำเลที่ตั้งที่ดี

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ตตั้งอยู่บนถนนมหาราช ซึ่งเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และเป็นย่านชุมชนและธุรกิจที่สำคัญ ทำให้เดินทางเข้าถึงได้ง่าย นอกจากนี้โครงการดังกล่าวยังอยู่ใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่อีกด้วย

ค. ความหลากหลายของผู้เช่า

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประกอบไปด้วยร้านค้าชั้นนำเปิดให้บริการอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น โรงภาพยนตร์ ร้านค้าปลีกทั้งสินค้าแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านหนังสือ และร้านอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ ซึ่งมีความหลากหลายในด้านสินค้าและบริการ โดยร้านค้าดังกล่าวได้ถูกจัดสัดส่วนประเภทผู้เช่า (Tenant Mix) และจัดแบ่งพื้นที่เช่า (Zoning Arrangement) อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้ผู้บริโภคเข้ามามีใช้บริการศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้า

ง. ผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย 3 ปีซ้อนหลัง (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2553 -2555) อยู่ที่ร้อยละ 98.8ถือว่าเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูง ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ.2556 อยู่ที่ร้อยละ 97.9 ซึ่งลดลงเล็กน้อยเนื่องจากมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับพื้นที่และผู้เช่า

3. ความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้

การลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทุนรวมที่เดิมมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ 3 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการ เซ็นทรัลพลาซารัชดา-พระราม 3 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และโครงการอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า

ทาวเวอร์ บี ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครทั้งหมด ดังนั้นภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แล้ว แหล่งรายได้ของกองทุนรวมจะมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้งและจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มเป็น 4 โครงการ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการกระจายความเสี่ยง เนื่องจากจะเป็นการลดการพึ่งพิงรายได้จากแหล่งรายได้ปัจจุบัน

4. สภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน 1,636,326,700 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 2,436,326,700 หน่วย(จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย) บริษัทจัดการคาดว่าจะการเพิ่มจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขาย (Trading Liquidity) ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. โอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในระยะยาว

ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (Retail Property Project) ที่มีคุณภาพดีโครงการหนึ่งในประเทศไทย จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในระยะยาว ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย ในครั้งนี้ จะไม่ทำให้ประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ต่ำกว่าประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เดิมที่กองทุนรวมลงทุนสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ.2557

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน		ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)												
		7,765	8,163	8,561	8,958	9,356	9,754	10,152	10,550	10,948	11,345	11,743	12,141	12,600
ราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุน ^(ข)		7,629	8,021	8,414	8,806	9,198	9,590	9,983	10,375	10,768	11,160	11,552	11,945	12,397
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน (บาท) ^(ก)	18.00	1.289	1.275	1.261	1.247	1.234	1.220	1.207	1.195	1.182	1.170	1.158	1.147	1.134
	18.25	1.293	1.278	1.264	1.251	1.237	1.224	1.211	1.199	1.187	1.174	1.163	1.151	1.138
	18.50	1.296	1.282	1.268	1.254	1.241	1.228	1.215	1.203	1.191	1.179	1.167	1.155	1.142
	18.75	1.299	1.285	1.271	1.258	1.245	1.232	1.219	1.207	1.194	1.183	1.171	1.159	1.147
	19.00	1.302	1.288	1.274	1.261	1.248	1.235	1.223	1.210	1.198	1.186	1.175	1.164	1.151
	19.25	1.305	1.291	1.278	1.264	1.251	1.239	1.226	1.214	1.202	1.190	1.179	1.167	1.155
	19.50	1.308	1.294	1.281	1.268	1.255	1.242	1.230	1.218	1.206	1.194	1.183	1.171	1.159
	19.75	1.311	1.297	1.284	1.271	1.258	1.245	1.233	1.221	1.209	1.198	1.186	1.175	1.163
	20.00	1.314	1.300	1.287	1.274	1.261	1.249	1.237	1.225	1.213	1.201	1.190	1.179	1.166
	20.25	1.316	1.303	1.290	1.277	1.264	1.252	1.240	1.228	1.216	1.205	1.194	1.183	1.170
	20.50	1.319	1.306	1.293	1.280	1.267	1.255	1.243	1.231	1.220	1.208	1.197	1.186	1.174
	20.75	1.322	1.308	1.296	1.283	1.270	1.258	1.246	1.235	1.223	1.212	1.201	1.190	1.178
	21.00	1.324	1.311	1.298	1.286	1.273	1.261	1.250	1.238	1.226	1.215	1.204	1.193	1.181
	21.25	1.327	1.314	1.301	1.289	1.276	1.264	1.253	1.241	1.230	1.219	1.208	1.197	1.185
	21.50	1.329	1.316	1.304	1.291	1.279	1.267	1.256	1.244	1.233	1.222	1.211	1.200	1.188
	21.75	1.332	1.319	1.306	1.294	1.282	1.270	1.259	1.247	1.236	1.225	1.214	1.204	1.192
	22.00	1.334	1.321	1.309	1.297	1.285	1.273	1.261	1.250	1.239	1.228	1.217	1.207	1.195
	22.25	1.336	1.324	1.311	1.299	1.287	1.276	1.264	1.253	1.242	1.231	1.221	1.210	1.198
	22.50	1.339	1.326	1.314	1.302	1.290	1.279	1.267	1.256	1.245	1.234	1.224	1.213	1.201
	22.75	1.341	1.328	1.316	1.304	1.293	1.281	1.270	1.259	1.248	1.237	1.227	1.216	1.205
	23.00	1.343	1.331	1.319	1.307	1.295	1.284	1.273	1.262	1.251	1.240	1.230	1.219	1.208
	23.25	1.345	1.333	1.321	1.309	1.298	1.286	1.275	1.264	1.254	1.243	1.233	1.222	1.211
	23.50	1.347	1.335	1.323	1.312	1.300	1.289	1.278	1.267	1.256	1.246	1.235	1.225	1.214
	23.75	1.349	1.337	1.326	1.314	1.303	1.291	1.280	1.270	1.259	1.249	1.238	1.228	1.217
	24.00	1.351	1.340	1.328	1.316	1.305	1.294	1.283	1.272	1.262	1.251	1.241	1.231	1.220
	24.25	1.353	1.342	1.330	1.319	1.307	1.296	1.285	1.275	1.264	1.254	1.244	1.234	1.223
	24.50	1.355	1.344	1.332	1.321	1.310	1.299	1.288	1.277	1.267	1.257	1.247	1.237	1.225
	24.75	1.357	1.346	1.334	1.323	1.312	1.301	1.290	1.280	1.269	1.259	1.249	1.239	1.228
	25.00	1.359	1.348	1.336	1.325	1.314	1.303	1.293	1.282	1.272	1.262	1.252	1.242	1.231

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) ราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุน เท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หักด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะเพิ่มในครั้ง และโครงสร้างของผลการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการอัดรายการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน		ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)												
		7,765	8,163	8,561	8,958	9,356	9,754	10,152	10,550	10,948	11,345	11,743	12,141	12,600
ราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุน ^(๓)		7,629	8,021	8,414	8,806	9,198	9,590	9,983	10,375	10,768	11,160	11,552	11,945	12,397
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ^(๓)	18.00	5.56%	4.38%	3.22%	2.09%	0.99%	na	na	na	na	na	na	na	na
	18.25	5.83%	4.66%	3.51%	2.39%	1.29%	0.22%	na	na	na	na	na	na	na
	18.50	6.09%	4.93%	3.79%	2.68%	1.59%	0.53%	na	na	na	na	na	na	na
	18.75	6.34%	5.19%	4.06%	2.96%	1.88%	0.82%	na	na	na	na	na	na	na
	19.00	6.59%	5.45%	4.33%	3.24%	2.17%	1.12%	0.09%	na	na	na	na	na	na
	19.25	6.83%	5.70%	4.59%	3.51%	2.45%	1.40%	0.38%	na	na	na	na	na	na
	19.50	7.07%	5.95%	4.85%	3.77%	2.72%	1.69%	0.67%	na	na	na	na	na	na
	19.75	7.31%	6.19%	5.10%	4.03%	2.99%	1.96%	0.96%	na	na	na	na	na	na
	20.00	7.53%	6.43%	5.35%	4.29%	3.25%	2.23%	1.23%	0.25%	na	na	na	na	na
	20.25	7.76%	6.66%	5.59%	4.54%	3.51%	2.50%	1.51%	0.53%	na	na	na	na	na
	20.50	7.98%	6.89%	5.83%	4.78%	3.76%	2.76%	1.77%	0.81%	na	na	na	na	na
	20.75	8.19%	7.11%	6.06%	5.02%	4.01%	3.01%	2.03%	1.07%	0.13%	na	na	na	na
	21.00	8.40%	7.33%	6.29%	5.26%	4.25%	3.26%	2.29%	1.34%	0.40%	na	na	na	na
	21.25	8.61%	7.55%	6.51%	5.49%	4.49%	3.51%	2.54%	1.60%	0.67%	na	na	na	na
	21.50	8.81%	7.76%	6.73%	5.71%	4.72%	3.75%	2.79%	1.85%	0.93%	0.02%	na	na	na
	21.75	9.01%	7.97%	6.94%	5.94%	4.95%	3.98%	3.03%	2.10%	1.18%	0.28%	na	na	na
	22.00	9.20%	8.17%	7.15%	6.15%	5.18%	4.21%	3.27%	2.34%	1.43%	0.54%	na	na	na
	22.25	9.40%	8.37%	7.36%	6.37%	5.40%	4.44%	3.50%	2.58%	1.68%	0.79%	na	na	na
	22.50	9.58%	8.56%	7.56%	6.58%	5.61%	4.67%	3.73%	2.82%	1.92%	1.04%	0.17%	na	na
	22.75	9.77%	8.75%	7.76%	6.78%	5.83%	4.89%	3.96%	3.05%	2.16%	1.28%	0.42%	na	na
	23.00	9.95%	8.94%	7.96%	6.99%	6.04%	5.10%	4.18%	3.28%	2.39%	1.52%	0.66%	na	na
	23.25	10.12%	9.13%	8.15%	7.19%	6.24%	5.31%	4.40%	3.50%	2.62%	1.76%	0.90%	0.07%	na
	23.50	10.30%	9.31%	8.34%	7.38%	6.44%	5.52%	4.61%	3.72%	2.85%	1.99%	1.14%	0.31%	na
	23.75	10.47%	9.49%	8.52%	7.57%	6.64%	5.73%	4.83%	3.94%	3.07%	2.21%	1.37%	0.54%	na
	24.00	10.64%	9.66%	8.70%	7.76%	6.84%	5.93%	5.03%	4.15%	3.29%	2.44%	1.60%	0.78%	na
	24.25	10.80%	9.83%	8.88%	7.95%	7.03%	6.12%	5.24%	4.36%	3.50%	2.66%	1.83%	1.01%	0.08%
	24.50	10.96%	10.00%	9.06%	8.13%	7.22%	6.32%	5.44%	4.57%	3.71%	2.87%	2.05%	1.23%	0.31%
	24.75	11.12%	10.17%	9.23%	8.31%	7.40%	6.51%	5.63%	4.77%	3.92%	3.09%	2.26%	1.46%	0.54%
	25.00	11.28%	10.33%	9.40%	8.48%	7.58%	6.70%	5.83%	4.97%	4.13%	3.30%	2.48%	1.67%	0.76%

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) ราคาอสังหาริมทรัพย์สุทธิที่กองทุนรวมจะลงทุน เท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเพิ่มทุนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะเพิ่มในครั้งนี และโครงสร้างของผลการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน ประกอบด้วยร้านค้าปลีกกว่า 500 ร้าน โดยโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 และเริ่มดำเนินการภายใต้การบริหารงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เดือนมีนาคม ปี พ.ศ. 2539

1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าดังกล่าวยังอยู่ใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่

1.2 ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประกอบไปด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สูง 5 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) สูง 3 ชั้น รวมถึงที่จอดรถยนต์ภายในและภายนอกอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 91 ไร่ โดยในปัจจุบันโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีพื้นที่ใช้สอยจำนวนรวมประมาณ 174,574 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร)

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ประกอบด้วยลิฟท์จำนวน 11 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสารจำนวน 6 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของจำนวน 5 ชุด บันไดเลื่อน 30 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ในอาคาร

1.3 รูปแบบการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยที่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

1.4 สถานภาพและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) 3 ปีย้อนหลัง และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	690.4	762.0	849.6	230.1
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	71,837	71,776	71,777	71,777
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	99.6	99.0	99.5	94.5 ⁽³⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	965	1,121	1,290	1,310
จำนวนผู้เช่าทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ราย)	152	109	142	24
พื้นที่ทั้งหมดอายุสัญญาในแต่ละปี (ตารางเมตร)	5,961	3,450	10,378	960

(1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยหมายถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

(2) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

(3) อัตราการเข้าพักในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 ลดลง เพราะมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่

1.5 จุดเด่นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

- การเดินทางมายังโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สามารถทำได้โดยสะดวก เพราะโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนพหลโยธินซึ่งเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และเป็นย่านชุมชนและธุรกิจที่สำคัญ รวมถึงมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง นอกจากนี้ ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ภาคเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจประเภทต่างๆ รวมถึงการขยายตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยว คาดว่า การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจไทยในอนาคต รวมถึงการที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) จะยิ่งทำให้ภาคธุรกิจของประเทศไทยโดยรวม (ซึ่งรวมถึงภาคเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่) มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าที่มีความครบครัน (One-Stop Shopping Mall) และใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในภาคเหนือ โดยสามารถรองรับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ โครงการศูนย์การค้าดังกล่าว ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งนี้) โรงภาพยนตร์จำนวน 7 โรง อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก (สินค้าแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านหนังสือ) และโซน

สินค้าหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย มีความหลากหลายในด้านสินค้าและบริการ โดยร้านค้าในศูนย์การค้าดังกล่าวได้ถูกจัดสัดส่วนประเภทผู้เช่า (Tenant Mix) และจัดแบ่งพื้นที่เช่า (Zoning Arrangement) อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้มีผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2553 - 2555) อยู่ที่ร้อยละ 99.4

- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์บริหารศูนย์การค้ายาวนานกว่า 30 ปี และบริหารศูนย์การค้ามากกว่า 20 แห่ง รวมถึงโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริหารโครงการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม พ.ศ. 2539) จะได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโดยตรง ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่ได้จากการบริหารโครงการศูนย์การค้าอื่นๆ ในประเทศไทย มาบริหารจัดการโครงการศูนย์การค้าดังกล่าว ให้ประสบความสำเร็จ อันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

กองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้า และอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าว จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตาม (1)-(3) ดังกล่าวยรวมเรียกว่า **“อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต”** โดยกองทุนรวมจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 12,600,000,000 บาท ทั้งนี้ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังนี้

2.1 ที่ดิน

กองทุนรวมจะเช่าที่ดินบางส่วนซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ทั้งหมดประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 56.85 ตารางวา โดยมีรายละเอียดของที่ดินที่จะเช่าดังนี้

โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวม จะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
3289	350	88	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	15-3-51	15-0-80.75
3301	349	100	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	4-2-41.9	2-2-88.4
3313	3313	112	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	5-1-74.3	5-1-74.3
58660	351	5782	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	2-1-90	2-1-90
58661	352	5783	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-85	1-1-85
110632	9	10806	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-11.3	1-1-11.3
110633	58	10807	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	2-0-83.1	2-0-83.1
110634	59	10808	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	0-2-46	0-2-46
110635	10	10809	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	0-0-96	0-0-96
15540	321	1133	สุเทพ	เมืองเชียงใหม่	เชียงใหม่	1-1-2	1-1-2
รวม						35-1-80.6	32-3-56.85

โดยกองทุนรวมจะให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและสิทธิประโยชน์ร่วมกันในพื้นที่บางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

2.2 อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและงานระบบที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมจะเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ทั้งนี้ งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบแอร์ ระบบงานวิศวกรรม และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคาร

อาคาร	จำนวนชั้น	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารโดยประมาณ (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์	สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (สำหรับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต) และสูง 3 ชั้น (สำหรับอาคารอเนกประสงค์)	78,849 (รวมพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์)	67.8 (เทียบกับพื้นที่ใช้สอยรวมทั้ง 2 อาคาร)
พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,094 คัน)	สูง 6 ชั้น	44,142	75.7 (เทียบกับพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร)
รวมพื้นที่ใช้สอย		122,991	
สัดส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมคิดเทียบกับพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ			70.5

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนมีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ ⁽⁵⁾ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอาคารอเนกประสงค์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	35,343
● พื้นที่ส่วนกลาง ⁽³⁾	33,542
● พื้นที่ส่วนให้บริการ ⁽⁴⁾	9,964
● รวม	78,849
2. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,094 คัน)	44,142
รวมพื้นที่ใช้สอย	122,991

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์

(4) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

- (5) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 32,265 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนให้บริการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 9,936 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวข้างต้นนั้นไม่รวมถึงพื้นที่ดังนี้

- 2.2.1 พื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่เป็นพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และพื้นที่ที่ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว (Long-Term Lease) และได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และพื้นที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง
- 2.2.2 พื้นที่จอดรถยนต์นอกเหนือจากส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ลักษณะของผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
2. ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องแถว ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่มและธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. ผู้เช่าประเภทอื่นๆ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมหยอดเหรียญ เป็นต้น
4. พื้นที่ส่งเสริมการขาย คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 35,343 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 97.9 และมีจำนวนผู้เช่าทั้งหมดประมาณ 318 ราย (เฉพาะผู้เช่าหลักและร้านค้าเท่านั้น) ทั้งนี้สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 3 ปี หากรวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ จะมีการเช่าพื้นที่รวมประมาณ 43,793 ตารางเมตร (ผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้า พื้นที่ว่างและผู้เช่าประเภทอื่นๆ)

รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต แยกตามประเภทผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนมีดังต่อไปนี้

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	8,104	22.9
ผู้เช่าประเภทร้านค้า	26,486	75.0
พื้นที่ว่าง	753	2.1
รวมพื้นที่ให้เช่า	35,343⁽²⁾	100.0
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	8,450 ⁽²⁾	-
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	1,737	-
รวมทั้งหมด	45,530	-
อัตราการใช้พื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	97.9	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽³⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,310	
จำนวนผู้เช่าทั้งหมด ⁽¹⁾ (ราย)	318	

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 พื้นที่ให้เช่ารวมพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่า มีพื้นที่รวมกันประมาณ 43,793 ตารางเมตร คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ จะเปลี่ยนเป็นประมาณ 7,524 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมกับพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นประมาณ 44,172 ตารางเมตร

(3) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น แต่ไม่รวมผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าและผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

ตารางแสดงผลประกอบการย้อนหลัง (Operating Performance) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556
อัตราการใช้พื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	99.2	98.0	99.1	97.9 ⁽³⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	965	1,121	1,290	1,310

(1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(2) อัตราค่าเช่า หมายถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น ไม่รวมถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าระยะยาวและได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า และผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

(3) อัตราการใช้พื้นที่ที่ลดลงเนื่องจากพื้นที่เช่าบางส่วนอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม	38.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.3
สินค้าเพื่อความบันเทิง	15.8
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง	12.4
ประเภทอื่นๆ	10.6
พื้นที่ว่าง	2.1
รวม	100.0

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามลำดับขนาดพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ผู้เช่ารายใหญ่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่า
1. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	5,244	14.8	พ.ศ. 2560
2. ไอที ซิตี้	908	2.6	พ.ศ. 2558
3. โออิชิ เอ็กซ์เพรส	605	1.7	พ.ศ. 2556
4. วัดสัน	507	1.4	พ.ศ. 2556 (253 ตารางเมตร) พ.ศ. 2558 (254 ตารางเมตร)
5. ซีซีแอล	406	1.1	พ.ศ. 2558
6. เอ ทู แชนด์	354	1.0	พ.ศ. 2558
7. ฮอท พอท บัฟเฟต์	346	1.0	พ.ศ. 2558
8. ฟูลิ	325	0.9	พ.ศ. 2558
9. ธนาคารกสิกรไทย	303	0.9	พ.ศ. 2556 (110 ตารางเมตร) พ.ศ. 2558 (193 ตารางเมตร)
10. ซูกิชิ บัฟเฟต์	298	0.8	พ.ศ. 2556
รวมผู้เช่ารายใหญ่	9,296	26.2	
รวมพื้นที่ให้เช่า⁽¹⁾	35,343	100.0	

⁽¹⁾ คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่อ้างกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 และ 11.9 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ตามลำดับ (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี พ.ศ. 2555 และในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556)

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
เม.ย. - ธ.ค. พ.ศ. 2556	6,913	19.6
พ.ศ. 2557	3,116	8.8
พ.ศ. 2558	14,988	42.4
พ.ศ. 2559	2,987	8.5
หลัง พ.ศ. 2559	5,244	14.8
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽²⁾	1,342	3.8
พื้นที่ว่าง	753	2.1
รวม⁽³⁾	35,343	100.0

(1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี

(2) พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

(3) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินที่ตั้งโครงการ : ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา) ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา) ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	91-0-48.6 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ 32-3-56.85 สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลารวม 30 ปี
พื้นที่ : ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ใช้สอยของทั้งโครงการ ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	174,574
● พื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการ ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	71,777 ⁽⁶⁾
● พื้นที่ใช้สอยเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	122,991
● พื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	35,343 ⁽⁶⁾

• สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการ (ร้อยละ)	49.2 ⁽⁶⁾
• ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) : ราคาประเมินโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ^{(3), (7)} ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{(4), (7)}	10,325 10,346
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์⁽⁵⁾ (ล้านบาท):	12,600

- (1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น
- (3) ราคาประเมิน ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2556 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (4) ราคาประเมิน ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2556 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (5) ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ
- (6) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 73,081 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่าของทั้งโครงการจะเปลี่ยนเป็นประมาณร้อยละ 50.1
- (7) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด.

สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล รัชดา-พระราม 3 และอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2”) มีดังนี้

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ล้านบาท)	หลังจากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ล้านบาท)
มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน			
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	6,030		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	4,583		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	5,680		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	-	ไม่เกิน 12,600	
รวม	16,293		
ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์			
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ⁽¹⁾	6,029		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ⁽¹⁾	5,939		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ⁽¹⁾	5,573		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต		10,346 ^{(2), (6)} (โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด) 10,325 ^{(3), (6)} (โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด) ราคาเฉลี่ย 10,336 ⁽⁴⁾	
รวม	17,541	10,336 ⁽⁴⁾	
อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม	35.9	30.0	33.7 ⁽⁵⁾

พ.ศ. 2556 ⁽⁵⁾ (ปี)			
-------------------------------	--	--	--

- (1) ประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2556
- (2) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ.2556 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (3) ประเมินราคาโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ.2556 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (4) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม คาดว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ตเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ ตุลาคม พ.ศ.2556-กันยายน พ.ศ. 2586
- (5) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
- (6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด.

ลักษณะของผู้เข้าพื้นที่ของกองทุนรวมหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ผู้เข้าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ร้านค้าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
2. ผู้เช่าประเภทร้านค้า (Shop Tenants) คือ ร้านค้าที่เข้าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นห้องแถว ได้แก่ ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการ ร้านอาหารและเครื่องดื่มและธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าที่เข้าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ได้แก่ สถานศึกษา (ภาษา/ศิลปะ/คอมพิวเตอร์/อื่นๆ) สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ และสถานบริการเพื่อสุขภาพและความงาม เป็นต้น
4. ผู้เช่าประเภทอื่นๆ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาคารอเนกประสงค์ ร้านค้าที่เข้าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตรที่อยู่บนพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่เช่ามีลักษณะเป็นพื้นที่เปิด เช่น ร้านจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นบูธหรือรถเข็น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เป็นบูธหรือรถเข็น ตู้เอทีเอ็ม และตู้เกมยออดเหรียญ เป็นต้น
5. พื้นที่ส่งเสริมการขาย คือ พื้นที่ในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สำหรับจัดงานแสดงสินค้า นิทรรศการและจัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดงานแสดงรถยนต์และการจัดรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น โดยพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มเติมนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่า

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ⁽¹⁾ ของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

รายละเอียดพื้นที่	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม (ตารางเมตร)	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ⁽⁶⁾ (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	178,842	35,343	214,185
พื้นที่ส่วนกลาง ⁽³⁾	104,428	33,542	137,970
พื้นที่ส่วนให้บริการ ⁽⁴⁾	51,322	9,964	61,286
พื้นที่จอดรถยนต์	272,001	44,142	316,143
รวมพื้นที่ใช้สอย	606,593	122,991	729,584
อัตราการใช้พื้นที่ ⁽⁶⁾ (ร้อยละ)			
อาคารศูนย์การค้า	98.4	97.9	98.0
อาคารสำนักงาน	97.0	-	97.0
จำนวนผู้เช่า ⁽⁵⁾ (ราย)	747	318	1,065

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนให้บริการและพื้นที่จอดรถยนต์

(2) พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) หมายถึง พื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น

(3) พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) หมายถึง พื้นที่อาคารนอกประสงค์ พื้นที่ในส่วนที่ผู้เช่าและผู้เช่ามาใช้บริการในโครงการสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถนำออกให้เช่าและ/หรือให้บริการได้

(4) พื้นที่ส่วนให้บริการ (Service Area) หมายถึง พื้นที่ที่ติดตั้งงานระบบ เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน และห้องเครื่อง เป็นต้น

(5) เฉพาะผู้เช่าหลัก ผู้เช่าประเภทร้านค้าและผู้เช่าทั่วไปเท่านั้น

(6) คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 32,265 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนให้บริการเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 9,936 ตารางเมตร

รายละเอียดผู้เช่าแยกตามประเภทของผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ประเภทผู้เช่า	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน อยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ⁽³⁾		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
ผู้เช่าหลัก	66,475	37.1	8,104	22.9	74,579	34.8
ผู้เช่าประเภทร้านค้า ⁽¹⁾	109,020	61.0	26,486	75.0	135,506	63.3
พื้นที่ว่าง	3,347	1.9	753	2.1	4,100	1.9
รวมพื้นที่ให้เช่า⁽¹⁾	178,842	100.0	35,343⁽³⁾	100.0	214,185	100.0
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ⁽²⁾	12,731	-	8,450 ⁽³⁾	-	21,181	-
พื้นที่ส่งเสริมการขาย	4,354	-	1,737	-	6,091	-
รวมทั้งหมด	195,927	-	45,530	-	241,457	-

- (1) ผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า
- (2) รวมผู้เช่าประเภทอื่นๆ ที่เช่าพื้นที่ในส่วนของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า เช่น ตู้เอทีเอ็ม
- (3) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 พื้นที่ให้เช่ารวมพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่า มีพื้นที่รวมกันประมาณ 43,793 ตารางเมตร คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ จะเปลี่ยนเป็นประมาณ 7,524 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่ให้เช่ารวมกับพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นทำการเช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมเป็นประมาณ 44,172 ตารางเมตร

ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2⁽¹⁾ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน อยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2	รวม
ห้างสรรพสินค้า	18.5	0.0	15.4
สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม ⁽²⁾	20.0	38.8	23.1
สินค้าเพื่อความบันเทิง	10.1	15.8	11.0
อาหารและเครื่องดื่ม	11.6	20.3	13.0
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ตกแต่ง ⁽³⁾	7.2	12.4	8.0
ประเภทอื่นๆ ⁽⁴⁾	30.7	10.6	27.6
พื้นที่ว่าง	1.9	2.1	1.9
รวม	100.0	100.0	100.0

- (1) เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า และผู้เช่าทั่วไปในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้า
- (2) รวมผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสถานสุขภาพและความงาม
- (3) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสินค้าและบริการด้านคอมพิวเตอร์ เครื่องมือสื่อสารและอิเล็กทรอนิกส์
- (4) รวมถึงผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ เอ ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ทาวเวอร์ บี ปิ่นเกล้าประเภทสถาบันการเงิน (ธนาคารและห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันภาษา ศิลปะ กวดวิชาและอื่นๆ หน่วยงานราชการและสำนักงานของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

รายชื่อ	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนอยู่ เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	27,000	15.1	-	-	27,000	12.6
เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	11,705	6.5	5,244	14.8	16,949	7.9
โฮมเวิร์ค	7,765	4.3	-	-	7,765	3.6
ฟิตเนส เฟิร์สท์	5,308	3.0	-	-	5,308	2.5
ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต	4,961	2.8	-	-	4,961	2.3
เซ็นทรัลพัฒนา	2,968	1.7	-	-	2,968	1.4
สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร	2,820	1.6	-	-	2,820	1.3
เมเจอร์ ไลฟ์	2,665	1.5	-	-	2,665	1.2
ไอที ซิตี้	1,026	0.6	908	2.6	1,934	0.9
ธนาคารกรุงไทย	1,302	0.7	66	0.2	1,368	0.6
รวมผู้เช่ารายใหญ่	67,520	37.8	6,218	17.6	73,738	34.3
รวมพื้นที่ให้เช่า	178,842	100.0	35,343⁽¹⁾	100.0	214,185	100.0

⁽¹⁾ คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (แบ่งตามพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดและสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

ปี	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
เม.ย. - ธ.ค. พ.ศ. 2556	36,948	20.7	6,913	19.6	43,861	20.5
พ.ศ. 2557	40,471	22.6	3,116	8.8	43,587	20.3
พ.ศ. 2558	41,050	23.0	14,988	42.4	56,038	26.2
พ.ศ. 2559	6,441	3.6	2,987	8.5	9,428	4.4
หลัง พ.ศ. 2559	39,248	21.9	5,244	14.8	44,492	20.8
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ⁽¹⁾	11,337	6.3	1,342	3.8	12,679	5.9
พื้นที่ว่าง	3,347	1.9	753	2.1	4,100	1.9

ปี	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
รวม	178,842	100.0	35,343 ⁽²⁾	100.0	214,185	100.0

⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ได้แก่ พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าต่ำกว่า 1 ปี

⁽²⁾ คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2556 การใช้พื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากจะมีการปรับพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ โดยพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนจะเปลี่ยนเป็นประมาณ 36,648 ตารางเมตร

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิ
ของอสังหาริมทรัพย์ตามคุณสมบัติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557
และ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม สมมติฐานนี้อันซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต อาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาใน ส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตาม ประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของ อสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/ หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัด จำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/ หรือรับรองว่าผล การดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้ สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณา ความน่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม สมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ร่วมรับประกันการจัด จำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/ หรือรับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) การจ่ายเงินคืนเงินลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปัน ส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่หน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ของผู้ถือหน่วยแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อน หรือหลัง การเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างน้อยถึงนักลงทุนที่มีได้ถือหน่วยลงทุนตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

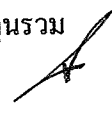
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับ ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557 ได้รวมผลประโยชน์ของกองทุนรวมจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”) โดยกองทุนรวมจะเริ่มรวมผล ประโยชน์จากการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แล้ว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นวันที่ 1 ตุลาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“บริษัทจัดการ”) และคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม



จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น



(นายณิต โอสธาลเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 มิถุนายน 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม (พันบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	2,239,059	2,853,109
รายได้อื่น	3 (ก)	463,338	554,748
รายได้ขั้นต้น		<u>2,702,397</u>	<u>3,407,857</u>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ข)	(198,375)	(257,538)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		<u>2,504,022</u>	<u>3,150,319</u>
ดอกเบี้ยรับ	3 (ค)	23,540	26,734
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ณ)	(310,094)	(404,940)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3 (จ)	(20,364)	(31,033)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3 (ฉ)	(2,777)	(4,232)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (ช)	(1,851)	(2,821)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม		(3,828)	(4,931)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	3 (ซ)	-	(5,812)
ดอกเบี้ยจ่าย	3 (ง)	(16,013)	(86,250)
รวมค่าใช้จ่าย		<u>(354,927)</u>	<u>(540,019)</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3 (ญ), 3 (ฎ)	<u>2,172,635</u>	<u>2,637,034</u>

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบ

รายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(พันบาท) (ร้อยละ)

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	916,722	32.13
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	566,045	19.84
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	756,292	26.51
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	2,239,059	78.48
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	614,050	21.52
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	2,853,109	100.00

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(พันบาท) (ร้อยละ)

อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1,005,543	31.92
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	604,838	19.20
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	893,641	28.36
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	2,504,022	79.48
อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	646,297	20.52
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	3,150,319	100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบ
รายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”)

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) และ/หรือเงินกู้ ซึ่งภายหลังการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”)

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

ทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามงวคบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามงวคบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ง) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าเช่าที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดรายได้ของผู้เช่า หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จาก การส่งเสริมการขาย รายได้จากป้ายโฆษณา รายได้ค่าโฆษณา และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คือ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีสมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้น ดังนี้

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

- 1.2) รายได้ค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าแก๊ส ค่าระบบปรับอากาศ และค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งถือเป็นรายได้ค่าบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้บริการดังกล่าวแก่ผู้เช่า

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมิน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	99.0
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	98.2
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	98.9
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	98.5
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	97.4

หมายเหตุ ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าต่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปีสำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า โครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และในอัตราร้อยละ 3.30 ต่อปีสำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556

- 1.3) รายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดขายของผู้เช่า (ถ้ามี) อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการขั้นต่ำตามที่ระบุสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 หรือรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่เรียกเก็บตามอัตราของยอดขายของผู้เช่าที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้ในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2555 ถึง 30 กันยายน 2556 (“ช่วงเวลาก่อนหน้า”) แล้วแต่กรณี และใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี สำหรับโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- 1.4) ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการหรือส่วนลดอื่นๆที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ในแต่ละโครงการ ถูกกำหนดสมมติฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราส่วนลด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	0.7
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	0.4
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	0.4
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	0.3

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราส่วนลดคิดเป็นร้อยละของรายได้ขั้นต้น

ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าจะมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในช่วงที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเริ่มเปิดดำเนินการ หรืออยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อดึงดูดผู้เช่าและคาดว่าส่วนลดนี้จะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ และภาวะตลาด ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า⁽¹⁾ ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราดังต่อไปนี้

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสสารองพื้นที่ว่าง

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	79.0
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	83.1
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	65.9
อาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	75.3
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	85.0

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยประมาณการไว้เท่ากับ 2 เดือน (ยกเว้นสัญญาที่มีอายุน้อยกว่า 1 ปี เช่น ร้านขนาดเล็ก (Kiosk) ที่คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันที โดยไม่มีช่วงเวลาว่าง) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

2) รายได้อื่น

2.1) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายได้ส่งเสริมการขายสำหรับปี 2556 อ้างอิงจากงบประมาณ ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“งบประมาณปี 2556”) ส่วนปี 2557 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.00 ต่อปี

2.2) สำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายได้อื่นๆ ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้จากป้ายโฆษณา และรายได้บริการอื่นๆ สำหรับปี 2556 อ้างอิงจากงบประมาณปี 2556 ส่วนปี 2557 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.00 ต่อปี

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และค่าภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐาน ให้ค่าภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.50 ของประมาณการรายได้ค่าเช่า และสามารถเรียกเก็บค่าภาษีโรงเรือนดังกล่าวคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากส่วนต่างของค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ และค่าเบี้ยประกันภัยที่สามารถเรียกเก็บ
คืนจากผู้เช่าได้ สำหรับปี 2556 อ้างอิงจากงบประมาณ ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนปี
2557 ใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.00 ต่อปี

3) ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ
พิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียด ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น (ร้อยละ)
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	1.5
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3	2.4
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	1.4
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	4.0

กองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ตกลงร่วมกันในหลักการว่า
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังนี้

- ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าแก๊ส
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าบริการรักษาความสะอาด
- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสาร
- ค่าบริการกำจัดแมลง
- ค่าบริการไอเย็น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเช่าที่ดินรายเดือนสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของที่ดิน รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับส่วนด้านหลังของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ซึ่งไม่ได้ให้กองทุนรวมเช่า

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 1.75 ต่อปี สำหรับดอกเบี้ยรับจากเงินฝากและการลงทุนในหลักทรัพย์

(ง) ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่าจะมีการใช้คืนเงินกู้เดิมจำนวนประมาณ 375 ล้านบาทและทดแทนด้วยเงินกู้ใหม่จำนวน 1,725 ล้านบาท ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ซึ่งถือเป็นประมาณร้อยละ 6.54 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังเพิ่มทุน ทำให้กองทุนรวมมีเงินกู้จากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,350 ล้านบาท ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ 12 ปี อัตราดอกเบี้ยที่ MLR - ร้อยละ 2.00 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นหลังจากใช้คืนเงินกู้เดิมในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้และกำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงินยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้อัตราการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฉ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการโดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบัน ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวมที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม

2. ค่านายหน้า

อาคารศูนย์การค้า

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- | | |
|---|---|
| - ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 1 ปี | 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี | 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป | 1.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ |
| - สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี | อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า |
- และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ได้รับจากผู้เช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

อาคารสำนักงาน

สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา:

- 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าทุกประเภทและทุกระยะเวลา

สำหรับผู้เช่ารายใหม่:

- ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป 1.0 เดือนของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ
- สัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี อัตราร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า) ได้รับจากผู้เช่า

ในการให้เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทั้งหมดแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ จะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่อัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่ม ถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 6 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือนักลงทุนเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ข) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามที่ปรากฏในงบการเงินระหว่างกลาง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 บวกด้วยรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้นนับจากวันดังกล่าวถึงวันที่ 30 กันยายน 2556 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2556 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมที่คาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ค) รายจ่ายฝ่ายทุน

ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม สมมติฐานกำหนดให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนประมาณ 53 ล้านบาท โดย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

หากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทุนรวม กองทุนรวมจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม

(ญ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92.00 และ 98.00 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนค้อยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย มีดังนี้

	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	2,173	2,637
อัตราปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^(ก)	92.00	98.00
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไร (ล้านบาท)	1,999	2,584
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ข)	1,636	2,114
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	1.22	1.22

กำหนดสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 6.54 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน

ก) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92.00 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมนี้อยู่บนข้อสมมติฐานที่กำหนดให้มีการสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินคืนจากการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมฉบับปัจจุบันในช่วงเวลาประมาณการ ดังนั้น อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจึงน้อยกว่าประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (อัตรา ร้อยละ 98.00) ซึ่งสมมติฐานกำหนดให้มีการสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนและการผ่อนชำระเงินคืนจากการกู้ยืมน้อยลงในช่วงเวลาประมาณการ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ ข้อ 3 (ง) และ 3 (ฉ) ข้างต้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

- ข) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 477 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุน
สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไร
ต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

(ก) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้
จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อ
การเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 9,070 ล้านบาท
และจะมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จำนวนประมาณ 1,350 ล้านบาท
ทั้งนี้ การกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการเพิ่มทุน

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอ
ขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวน
เงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่
จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ภาวะตลาด
ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้
เงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนโดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน)
จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์
ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะ
ลงทุน) (2) เช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล
พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าอาคารอเนกประสงค์ ที่จอด
รถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า
เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่ม
ทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกัน

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 ตุลาคม 2556 อย่างไรก็ตาม
ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึง 30 กันยายน 2557

(ฎ) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้
ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจ
ส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

(ฐ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญ
ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม**

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยการ (1) เช่าที่ดินและอาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (บางส่วน) อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (2) เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (3) ซื้อทรัพย์สินที่เป็นอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งติดกับที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวต่อไปนี้

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“เซ็นทรัลเชียงใหม่”)																																																												
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)																																																												
ทรัพย์สินที่เช่า	- ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่ามีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 32-3-56.85 ไร่ <table><tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)</th><th>เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr><tr><td>3289</td><td>350</td><td>88</td><td>15-3-51</td><td>15-0-80.75</td></tr><tr><td>3301</td><td>49</td><td>100</td><td>4-2-41.9</td><td>2-2-88.4</td></tr><tr><td>3313</td><td>3313</td><td>112</td><td>5-1-74.3</td><td>5-1-74.3</td></tr><tr><td>58660</td><td>351</td><td>5782</td><td>2-1-90</td><td>2-1-90</td></tr><tr><td>58661</td><td>352</td><td>5783</td><td>1-1-85</td><td>1-1-85</td></tr><tr><td>110632</td><td>9</td><td>10806</td><td>1-1-11.3</td><td>1-1-11.3</td></tr><tr><td>110633</td><td>5</td><td>10807</td><td>2-0-83.1</td><td>2-0-83.1</td></tr><tr><td>110634</td><td>59</td><td>10808</td><td>0-2-46</td><td>0-2-46</td></tr><tr><td>110635</td><td>10</td><td>10809</td><td>0-0-96</td><td>0-0-96</td></tr><tr><td>15540</td><td>321</td><td>1133</td><td>1-1-02</td><td>1-1-02</td></tr><tr><td colspan="3">รวม</td><td>35-1-80.6</td><td>32-3-56.85</td></tr></table> - อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งตั้งบนโฉนดที่ดินข้างต้น ณ บ้านเลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิลาัย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าประมาณ 122,991 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่บางส่วน เช่น (1) พื้นที่ในส่วนที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	3289	350	88	15-3-51	15-0-80.75	3301	49	100	4-2-41.9	2-2-88.4	3313	3313	112	5-1-74.3	5-1-74.3	58660	351	5782	2-1-90	2-1-90	58661	352	5783	1-1-85	1-1-85	110632	9	10806	1-1-11.3	1-1-11.3	110633	5	10807	2-0-83.1	2-0-83.1	110634	59	10808	0-2-46	0-2-46	110635	10	10809	0-0-96	0-0-96	15540	321	1133	1-1-02	1-1-02	รวม			35-1-80.6	32-3-56.85
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)																																																									
3289	350	88	15-3-51	15-0-80.75																																																									
3301	49	100	4-2-41.9	2-2-88.4																																																									
3313	3313	112	5-1-74.3	5-1-74.3																																																									
58660	351	5782	2-1-90	2-1-90																																																									
58661	352	5783	1-1-85	1-1-85																																																									
110632	9	10806	1-1-11.3	1-1-11.3																																																									
110633	5	10807	2-0-83.1	2-0-83.1																																																									
110634	59	10808	0-2-46	0-2-46																																																									
110635	10	10809	0-0-96	0-0-96																																																									
15540	321	1133	1-1-02	1-1-02																																																									
รวม			35-1-80.6	32-3-56.85																																																									

	ในระหว่างการปรับปรุง และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของเซ็นทรัลเชียงใหม่
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิเช่าตามสัญญาฉบับนี้
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อไปได้หรือให้สามารถแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ (“กองทรัสต์”) เซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงที่จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ทราบอย่างน้อย 9 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนด โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในการพิจารณาซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	(1) มูลค่าและเงื่อนไขในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จะขึ้นอยู่กับ การเจรจาและตกลงระหว่างกองทุนรวมหรือกองทรัสต์และเซ็นทรัลเชียงใหม่ในอนาคต และ (2) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อย่างไรก็ดี เซ็นทรัลเชียงใหม่สงวนสิทธิในการที่จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม พ้นจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ และ (3) หากกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิต่ออายุเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กองทุนรวมหรือกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือนนับแต่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวข้างต้น หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะไดตกลงกัน และ (4) กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือสามารถแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ได้
ค่าเช่า	สำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า (1) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (2) กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ

	ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (2) กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ ทั้งนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ รวมถึงลูกค้าและคู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายอื่นนอกจากผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ใช้ประโยชน์ในถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ของบุคคลดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายหรือภาระค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม เซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว และในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่มีการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้บริการที่จอดรถ คู่สัญญาจะมาตกลงร่วมกันในการแบ่งสัดส่วนรายได้ดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่อไป (3) ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าในการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) ที่มีผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงลูกค้า คู่สัญญา และผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายอื่นที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ยังอยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลเชียงใหม่ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน
หน้าที่ของเซ็นทรัลเชียงใหม่	(1) หากมีผลประโยชน์ใดๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า) ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียน หรือในกรณีที่เซ็นทรัล

	เชียงใหม่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป สำหรับเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับและเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวบางส่วนในจำนวนที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียน และสำหรับเงินประกันการเช่าส่วนที่เหลือ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายในกำหนดเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน นอกจากนี้ หากเซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับเงินประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก เซ็นทรัลเชียงใหม่จะส่งมอบเงินประกันการเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 9 ของเดือนถัดไป
การประกันภัย	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ (1) เซ็นทรัลเชียงใหม่จะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัย ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะรับผิดชอบร่วมกันสำหรับเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งแบ่งได้ตามการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือตามสัดส่วนรายได้ แล้วแต่กรณี และทุกกรณีจะต้องเป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่คงเหลือตามกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละประเภทหรือแบ่งตามเกณฑ์อื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น (1) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่

	ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเงินที่เช่าใหม่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน และจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงจะร่วมกับกองทุนรวมในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าว กองทุนรวมและเงินที่เช่าใหม่จะร่วมกันรับผิดชอบตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเช่าทรัพย์สินเช่าเช่า เชิงใหม่แอร์พอร์ต ณ เวลาที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหาย โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) (2) ภายใต้บังคับของข้อ (3) และเว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทุนรวมและเงินที่เช่าใหม่มีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่เกิดความเสียหายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเอง แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวม และ/หรือเงินที่เช่าใหม่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี (3) เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือกองทุนรวมสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นได้ ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายที่เกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในขณะนั้น (สำหรับกรณีตามข้อ (1)) หรือตามพื้นที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายครอบครองในขณะที่ได้รับ ความเสียหายจริง (สำหรับกรณีตามข้อ (2)) แล้วแต่กรณี โดยเงินที่เช่าใหม่ตกลงที่จะจ่ายเงินในจำนวนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบดังกล่าวแทนกองทุนรวมไปก่อน
--	--

	สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เราได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนตามข้อ (2) กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซ่อมแซมแล้วเสร็จ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับต้นทุนในการกู้ยืมเงิน (Cost of Borrowing) ของเซ็นทรัลเชียงใหม่ที่ได้ใช้เพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว โดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมได้ชำระเงินให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ทั้งนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่และกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาสรรหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว สำหรับกรณีที่ทรัพย์สินที่เราได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามข้อ (1) กองทุนรวมมีสิทธิเลือกชดเชยเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดย (ก) การชำระคืนเงินทดรองจ่ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เราตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเช่นเดียวกับที่ระบุในวรรคก่อน หรือ (ข) การยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุน โดยที่กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยใดๆ ให้เซ็นทรัลเชียงใหม่อีก โดยในหลักการให้สัดส่วนใหม่ของการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่เป็นไปตามจำนวนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ชำระไปหรือตกลงว่าจะชำระในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ก่อนการใช้สิทธิในข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติก่อน ทั้งนี้ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เราตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรแก่กรณี
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า	เว้นแต่เซ็นทรัลเชียงใหม่จะให้ความยินยอมเป็นประการอื่นซึ่งการให้ความยินยอมดังกล่าวจะกระทำโดยไม่ชักช้าและการไม่ให้ความยินยอมจะไม่กระทำโดยปราศจากเหตุผลสมควร ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เราเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เราเช่า หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่ยินยอมให้กองทุนรমনำทรัพย์สินที่เราออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เราเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เฉพาะที่ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินเป็นผู้เสนอภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการศูนย์การค้า โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ก่อน

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่สนใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตาม ซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และอาจนำเซ็นทรัลเชียงใหม่ไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้น (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมสนใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ (5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (7) ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช้ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และกองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม (8) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่สนใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าค้างเหลือ รวมถึงเงินที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง

	ถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว เซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวม ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า (4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช้ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขต
--	--

	สงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เช่น ทรัสต์เชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เช่น ทรัสต์เชียงใหม่ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (6) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเช่น ทรัสต์เชียงใหม่ (ถ้ามี) ให้แก่เช่น ทรัสต์เชียงใหม่ รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยหรือเช่น ทรัสต์เชียงใหม่ (แล้วแต่กรณี) พร้อมกันนี้ ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการส่งมอบสิทธิประโยชน์ (ที่ส่งมอบได้ และ/หรือไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น และไม่รวมถึงเงินประกันการเช่า) ที่กองทุนรวมได้รับไว้ล่วงหน้าซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่เช่น ทรัสต์เชียงใหม่หรือผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินโดยเร็ว และเช่น ทรัสต์เชียงใหม่ตกลงชำระคืนกองทุนรวมในเงินหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระไปอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เช่น ทรัสต์เชียงใหม่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร (7) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่บุคคลใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งถือเป็นต้นทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเช่น ทรัสต์เชียงใหม่สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เช่น ทรัสต์เชียงใหม่ยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิందังกล่าว
--	---

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบ

ผู้ให้เช่า	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“เซ็นทรัลเชียงใหม่”)
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่เช่า	งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงจะชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
การส่งมอบสิทธิครอบครอง	คู่สัญญาตกลงให้สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันส่งมอบสิทธิครอบครอง”)
การส่งมอบสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย	(1) เซ็นทรัลเชียงใหม่จะจัดให้มีการดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับประโยชน์ตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยเป็นกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรรมสิทธิ์ประกันภัย โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะร่วมรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาประกันภัยที่คงเหลืออยู่ (2) ตราบเท่าที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม กองทุนรวมยินยอมให้สิทธิในการจัดเก็บเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการงานระบบที่กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวทั้งหมดแก่เซ็นทรัลพัฒนา เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม มีสิทธิในการเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการแก่ลูกค้าและคู่สัญญาบริการทั้งหมดในโครงการศูนย์การค้า จากการให้บริการร่วมแก่คู่สัญญาบริการในโครงการศูนย์การค้า ได้แก่ บริการส่วนกลาง บริการไอเย็น และบริการดูแลสวน ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น และนำผลประโยชน์ดังกล่าวไปชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า และในการให้บริการดังกล่าว ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น กับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม มิได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหาร

	อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือ บริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม มีสิทธิในการใช้งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าในการให้บริการและเก็บผลประโยชน์จากการให้บริการในการให้บริการร่วมดังกล่าวจากผู้เช่ารายย่อยเฉพาะในพื้นที่ที่เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิครอบครองอยู่ โดยเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องนำส่งค่าบริการดังกล่าวตามสัดส่วนที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลใดๆ ที่กองทุนรวมมอบหมายเพื่อให้กองทุนรวมสามารถชำระหนี้หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า และในการให้บริการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ถ้ามี) แทนคู่สัญญาได้
คำรับรองของกองทุนรวม	ตลอดอายุสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมให้เซ็นทรัลพัฒนาใช้ทรัพย์สินที่เข้าในการให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่อยู่ภายใต้สิทธิครอบครองของเซ็นทรัลเชียงใหม่ซึ่งไม่ใช่พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร นอกจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนหรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันได้ เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตน
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่ข่มขู่เงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใด กับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และอาจนำเซ็นทรัลเชียงใหม่ไปสู่สภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ (4) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ (5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินและอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (6) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา (7) ในกรณีที่มิชอบหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และ

	กองทุนรวมได้แจ้งให้เซ็นทรัลเชียงใหม่ทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม (8) ในกรณีที่ไม่มี การดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ (9) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	(1) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใด กับบุคคลใดๆ และเซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ (3) ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม (4) ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือมีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ หรือในกรณีที่มิกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม

	โดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือไม่ใช่ความผิดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (5) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ โดยคำนวณจากมูลค่าการเช่าที่กองทุนรวมชำระไว้ล่วงหน้าที่ยังคงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ได้รับไว้แทนกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ (6) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลงใช้บังคับลงเนื่องจากเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ เซ็นทรัลเชียงใหม่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากกองทุนรวม โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (7) เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนเซ็นทรัลเชียงใหม่ (ถ้ามี) ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ (8) ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ (1) และ (2) แล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและกองทุนรวมได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากเซ็นทรัลเชียงใหม่แล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากเซ็นทรัลเชียงใหม่สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจาก
--	--

	เหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว เซ็นทรัลเชียงใหม่ยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว
--	--

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ขาย	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด (“เซ็นทรัลเชียงใหม่”)
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตรางและไม่ติดตั้งตรงตราง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตรางอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว(แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ราคาซื้อขาย	กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายทั้งจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
คำรับรองของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงให้สิทธิแก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ลูกค้า คู่สัญญาของเซ็นทรัลเชียงใหม่ และผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รายอื่นที่มีได้เช่าพื้นที่ภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากกองทุนรวมใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินตามปกติธุรกิจ ตามภาวะผูกพันที่มีอยู่ก่อน หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ โดยกองทุนรวมและเซ็นทรัลเชียงใหม่จะร่วมกันรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินร่วมกันตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ สัญญานี้อาจสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา (2) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (3) ในกรณีที่เซ็นทรัลเชียงใหม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลเชียงใหม่ ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบ

	ต่อความสามารถของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในการปฏิบัติตามสัญญา กงทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที (4) ในกรณีที่ไม่มีผลการดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญานับนี้ (5) ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระงับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญานับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใดๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และยอมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลง กงทุนรวมตกลงจะจำหน่ายทรัพย์สินที่ซื้อขายกันตามสัญญานับนี้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้แก่เซ็นทรัลเชียงใหม่ และเซ็นทรัลเชียงใหม่ตกลงซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากกงทุนรวม ตามสภาพของทรัพย์สินที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น ในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นตามระยะเวลา 5 ปีหรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

คู่สัญญา	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) และ กงทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กงทุนรวม”)
การใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า	ตลอดระยะเวลาที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกงทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตราใบที่กงทุนรวมหรือกงทรัสต์ยังคงลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัลพัฒนากลางยินยอมให้กงทุนรวมหรือกงทรัสต์ใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กงทุนรวมหรือกงทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้นั้น เป็นทรัพย์สินของเซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนาจะได้มีในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุม ไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกงทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป

	กองทุนรวมจะดำเนินการระงับการใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือบริษัทที่เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวม	เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้สนับสนุนของกองทุนรวม (Sponsor) ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน
การดำรงอัตราส่วนการถือหุ้น	เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นในเซ็นทรัลเชียงใหม่ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 75 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลเชียงใหม่ไว้ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม หากกองทุนรวมพิจารณาแล้วว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลเชียงใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร



บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
THAI PROPERTY APPRAISAL LYNN PHILLIPS CO., LTD.
Website: <http://www.vpc.co.th> E-mail: tpa@vpc.co.th



in association with



ที่ ทพ. 13/16/138

วันที่ 21 มิถุนายน 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อมจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/3 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินรวม 10 แปลง เนื้อที่แบ่งเช่าเข้ากองทุนฯ รวม 32-3-56.85 ไร่ หรือ 13,156.85 ตารางวา สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี (ประเมินเฉพาะส่วนพื้นที่เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ส่วนที่เข้ากองทุนฯ ซึ่งได้แก่พื้นที่ให้เช่า และพื้นที่ที่ผู้เช่าประเภทอื่นๆ ทำการเช่ารวม 44,171.65 ตารางเมตร)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	วิธีการรายได้
วันที่สำรวจ	27 พฤษภาคม 2556
วันที่ประเมิน	21 มิถุนายน 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สิทธิการเช่า สมมติฐานระยะเวลาเช่า 30 ปี เป็นเงิน 10,325,000,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ เนื่องจากปัจจุบัน ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับกองทุน ในการประเมินราคาครั้งนี้ ประเมินราคาภายใต้สมมติฐานว่าในส่วนของการรายได้และค่าใช้จ่ายจะมีการจัดสัดส่วนที่เป็นรายได้หรือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน จะมีการกำหนดตามรายการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการกำหนดรายละเอียดประเภทรายได้ที่จะเข้าสู่กองทุน และค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระของกองทุนที่แตกต่างไป จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง
ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช ไตรชนาวัดน์)

กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ผู้ประเมินหลัก วพ. 018



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 56-10444 (1) GL

วันที่ 28 มิถุนายน 2556

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนภายในศูนย์การค้า "เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต" ระยะเวลาเช่า 30 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,991.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล; 252-252/1 ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2556 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สินภายใต้ สิทธิการเช่า 30 ปี 10,346,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ สงทวน

กรรมการผู้จัดการ

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
วันพุธที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 เวลา 9.00 น.
ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม บี-ซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันพุธที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีติลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบฟอร์มการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุม
ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (ในกรณีที่มีการมอบฉันทะ)

หนังสือมอบฉันทะ PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่

เดือน

พ.ศ.

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า

สัญชาติ

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Amphur/Khet

Province

Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย

being a unitholder of CPN Retail Growth Leasehold Property Fund (CPNRF) holding the total number of investment units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

and having the right to vote equal to votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้

อายุ

ปี อยู่บ้านเลขที่

Hereby appoint

age

years, reside at

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Province

Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม

or the Fund Manager, namely

(3.1) นางจิตติกา สวานานันท์

อายุ 52

ปี อยู่บ้านเลขที่

55/4 ซอยสุขุมวิท 65

Mrs. Jotika Savanananda

age 52

years, reside at

55/4 Soi Sukhumvit 65

ถนน

สุขุมวิท

ตำบล/แขวง

พระโขนงเหนือ

อำเภอ/เขต

วัฒนา

Road

Sukhumvit

Tambol/Khwaeng

Prakanong Nua

Amphur/Khet

Wattana

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10110

Province

Bangkok

Postal Code

10110

หรือ (3.2) นายเมธี วินิชบุตร

อายุ 31

ปี อยู่บ้านเลขที่

999/112 ซอยเกษิณีวิลล์

or Mr. Methree Vinichbutr

age 31

years, reside at

999/112 Soi Kesineeville

ถนน

ประชาอุทิศ

ตำบล/แขวง

สามเสนนอก

อำเภอ/เขต

ห้วยขวาง

Road

Prachautit

Tambol/Khwaeng

Sam Sen Nok

Amphur/Khet

Huay Khwang

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10310

Province

Bangkok

Postal Code

10310

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 เวลา 9.00 น. ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม บี-ซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 1/2013 on 24 July 2013 at 9.00 a.m. at Vibhavadee Ballroom B-C, Lobby Floor, Centara Grand at Central Plaza Ladprao Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- (1) วาระที่ 1 เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the investment in CentralPlaza Chiangmai Airport Project, the increase of the Fund's capital, the number of the additional investment units to be offered for sale and the pricing determination methods of the additional investment units to be offered for sale

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (2) วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the offering methods and the allotment methods of the additional investment units to be offered for sale and listing of the new investment units on the Stock Exchange for Thailand

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (3) วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม
- Agenda No. 3 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the capital increase**

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (4) วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
- Agenda No. 4 Re: Other businesses (if any)**

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็น การลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Fund Manager to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.
2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix duty stamp of Baht 20.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่

เดือน

พ.ศ.

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า

สัญชาติ

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Amphur/Khet

Province

Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ

as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย

being a unitholder of CPN Retail Growth Leasehold Property Fund (CPNRF) holding the total number of investment units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้

อายุ

ปี อยู่บ้านเลขที่

Hereby appoint

age

years, reside at

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Province

Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม

or the Fund Manager, namely

(3.1) นางจิตติ สวานานันท์

อายุ 52

ปี อยู่บ้านเลขที่

55/4 ซอยสุขุมวิท 65

Mrs. Jotika Savanananda

age 52

years, reside at

55/4 Soi Sukhumvit 65

ถนน

สุขุมวิท

ตำบล/แขวง

พระโขนงเหนือ

อำเภอ/เขต

วัฒนา

Road

Sukhumvit

Tambol/Khwaeng

Prakanong Nua

Amphur/Khet

Wattana

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10110

Province

Bangkok

Postal Code

10110

หรือ (3.2) นายเมธี วินิชบุตร

อายุ 31

ปี อยู่บ้านเลขที่

999/112 ซอยเกษิณีวิลล์

or Mr. Methree Vinichbutr

age 31

years, reside at

999/112 Soi Kesineeville

ถนน

ประชาอุทิศ

ตำบล/แขวง

สามเสนนอก

อำเภอ/เขต

ห้วยขวาง

Road

Prachautit

Tambol/Khwaeng

Sam Sen Nok

Amphur/Khet

Huay Khwang

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10310

Province

Bangkok

Postal Code

10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 เวลา 9.00 น. ณ ห้องวิวาเวดีบอลรูม บี-ซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No.1/2013 on 24 July 2013 at 9.00 a.m. at Vibhavadee Ballroom B-C, Lobby Floor, Centara Grand at Central Plaza Ladprao Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้อย่างนี้

I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total number of investment units holding and having the right to vote

☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial investment units as follows:

☐ หน่วยลงทุน หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ เสียง

Number of

investment units and having the right to vote

votes

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- (1) วาระที่ 1 เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the investment in CentralPlaza Chiangmai Airport Project, the increase of the Fund's capital, the number of the additional investment units to be offered for sale and the pricing determination methods of the additional investment units to be offered for sale

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

- (2) วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the offering methods and the allotment methods of the additional investment units to be offered for sale and listing of the new investment units on the Stock Exchange for Thailand

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

- (3) วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม
Agenda No. 3 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the capital increase

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

- (4) วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณารองอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 4 Re: Other businesses (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not the vote of a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified

Attachment 8

แบบ ข.

Form B.

above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าว ในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manger as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Fund Manger as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Fund Manager to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

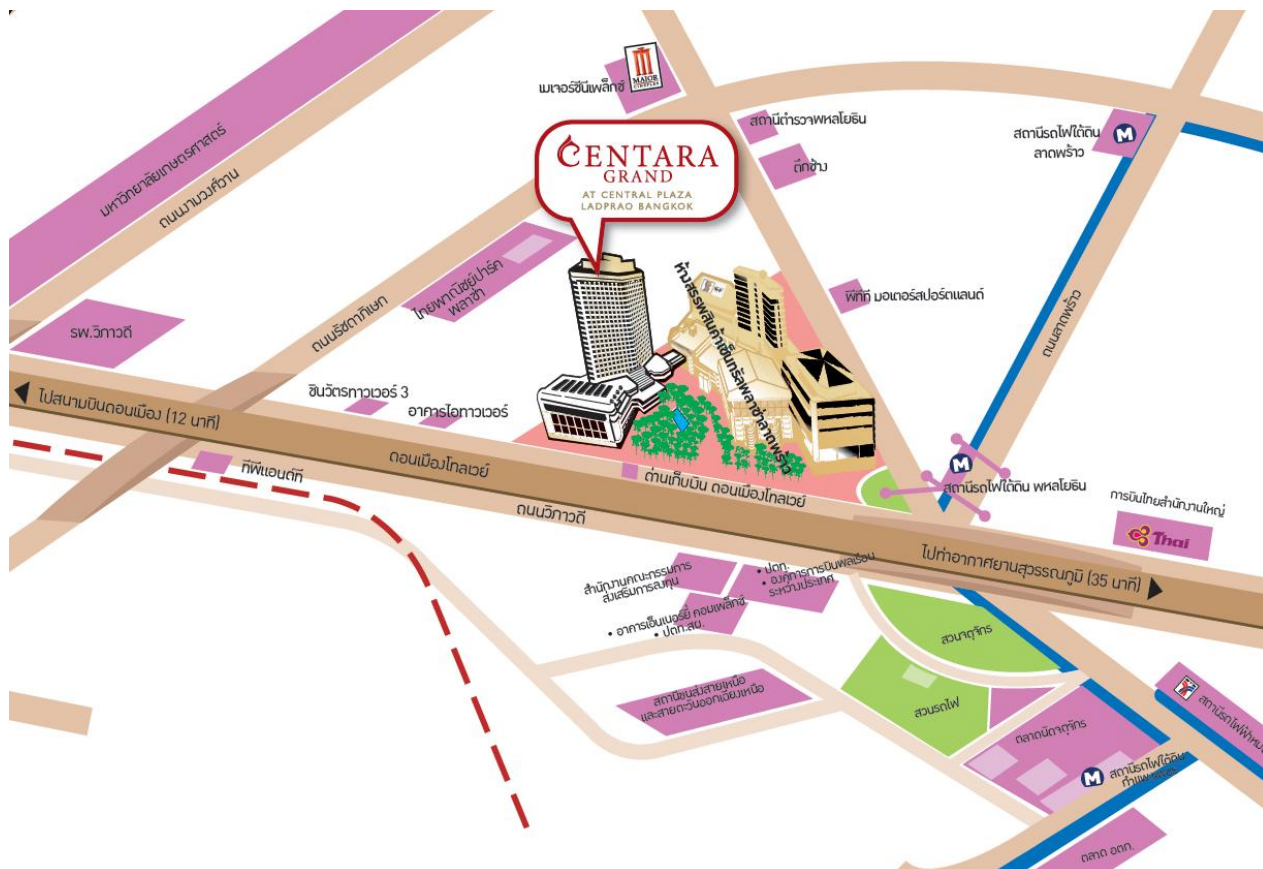
3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่สถานที่ประชุม





บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาก้า อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 1090