

CPN REIT

หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง

(Two-way Communication) ประจำปี 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

CPN รีเทล โกรท

วันที่ 22 เมษายน 2569 เวลา 10.00 น.

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

หมายเหตุ:

1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประสงค์จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง โปรดดำเนินการตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)
2. เปิดให้เข้าสู่ระบบประชุมในวันที่ 22 เมษายน 2569 เวลา 8.00 น.
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงช่องทางเดียว โดยไม่มีการจัดสถานที่ประชุมรองรับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ที่ CPNREIT 2026/04001

วันที่ 7 เมษายน 2569

เรื่อง ขอบเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) รายงานการดำเนินงานประจำปี 2568
2) แบบขอรับรายงานประจำปี 2568 ในแบบรูปเล่ม
3) วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect
4) คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice)

ตามที่ บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ได้เผยแพร่ข่าวเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 เรื่อง กำหนดการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ในวันที่ พุธที่ 22 เมษายน 2569 เวลา 10.00 น. แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Record Date) ในวันที่ 12 มีนาคม 2569 ที่ผ่านมา เพื่อรับทราบเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 และแนวทางการจัดการในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปการดำเนินงานของกองทรัสต์และเหตุการณ์สำคัญในรอบปี 2568 (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีความประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2568 ในแบบรูปเล่ม โปรดกรอกแบบขอรับรายงานประจำปี 2568 ในแบบรูปเล่ม (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และส่งกลับมาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการจัดส่งเอกสารให้ท่านต่อไป

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงพิจารณาโอกาสในการลงทุนให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมุ่งลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่องประมาณทุก 2 ปี เพื่อเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จะให้ความสำคัญกับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าในทำเลที่มีศักยภาพ มีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง และมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงในทุกด้าน อาทิ การบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุน การบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบันอย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ ตลอดจนการปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถสร้างประโยชน์และมูลค่าเพิ่มได้อย่างยั่งยืน แนวทางดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2568 และแนวทางการจัดการในอนาคต

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล: เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่ www.set.or.th หรือ งบการเงิน

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์: ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	ณ 31 ธ.ค. 2568	ณ 31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	690,203,148	883,734,276	(22)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	91,666,481,818	89,208,920,786	3
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,677,742,709	1,444,398,111	16
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	273,620,725	259,131,655	6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	199,262,022	139,717,283	43
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	15,068,461	19,771,070	(24)
สินทรัพย์อื่น	158,234,276	146,122,404	8
รวมสินทรัพย์	94,680,613,159	92,101,795,585	3
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	288,555,437	219,629,147	31
เจ้าหนี้อื่น	30,631,181	30,097,118	2
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	11,806,562	37,245,513	(68)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,220,336,961	625,146,537	95
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	446,676,796	491,596,891	(9)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,934,269,552	1,816,282,182	6
เงินกู้ยืม	11,645,080,083	4,217,362,002	176
หุ้นกู้	23,460,556,652	17,478,775,035	34
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13,049,490,854	24,194,161,230	(46)
หนี้สินอื่น	339,150,363	298,520,655	14
รวมหนี้สิน	52,426,554,441	49,408,816,310	6
สินทรัพย์สุทธิ	42,254,058,718	42,692,979,275	(1)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	40,195,007,721	41,761,484,324	(4)
ส่วนเกินทุน	574,043,900	574,043,900	-
กำไรสะสม	1,485,007,097	357,451,051	315
สินทรัพย์สุทธิ	42,254,058,718	42,692,979,275	(1)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.6689	11.7901	(1)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,621,074,000	3,621,074,000	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,402,960,939	6,012,381,426	6
รายได้ดอกเบี้ย	6,164,767	11,649,586	(47)
รายได้อื่น	26,661,306	27,514,637	(3)
รวมรายได้	6,435,787,012	6,051,545,649	6
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	196,074,988	152,498,682	29
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	24,338,862	22,284,625	9
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,142,560	4,134,440	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,786,063	1,309,890	189
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	604,939,756	535,000,437	13
ต้นทุนเช่าและบริการ	692,304,982	379,369,314	82
ค่าใช้จ่ายอื่น ¹	190,831,577	188,449,553	1
ต้นทุนทางการเงิน	2,250,181,949	2,722,533,589	(17)
รวมค่าใช้จ่าย	3,966,600,737	4,005,580,530	(1)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,469,186,275	2,045,965,119	21
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(13,415,953)	(4,044,034)	232
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	1,005,205,813	(345,852,267)	391
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	991,789,860	(349,896,301)	383
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,460,976,135	1,696,068,818	104

หมายเหตุ ¹ ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ การส่งเสริมการขายและการตลาดเพื่อให้นักลงทุนทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะดำเนินกิจกรรมเกี่ยวกับนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อประชาสัมพันธ์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นที่รู้จักของนักลงทุนมากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะส่งผลดีต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสำหรับกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจริงจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,320,000 บาท ส่วนใหญ่เป็นค่าประชาสัมพันธ์การเพิ่มทุน และค่าประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนจากGRESB และและกองทรัสต์ได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์สำหรับปี 2569 จำนวน 20,650,000 บาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ขัดกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งระบุไว้ว่าค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายให้จ่ายได้ตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568

สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2568 ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	รูปแบบการจ่าย	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	ประโยชน์ตอบแทน	4 มิ.ย. 2568	0.2505
	การลดทุน		0.0155
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	ประโยชน์ตอบแทน	11 ก.ย. 2568	0.2261
	การลดทุน		0.0439
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	ประโยชน์ตอบแทน	11 ธ.ค. 2568	0.0691
	การลดทุน		0.2059
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	ประโยชน์ตอบแทน	27 มี.ค. 2569	0.2794
รวม			1.0904

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 CPNREIT ได้จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวนรวม 1.0904 บาทต่อหน่วย ประกอบด้วยเงินประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.8251 บาทต่อหน่วย และเงินลดทุนจำนวน 0.2653 บาทต่อหน่วย เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานทางการเงินที่ทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีและสถานะเงินสดที่เกิดขึ้นจริง และมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลดทุน ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
1) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาว	9052	1 ปี (ปี 2568)
2) นายบุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ	7900	-
3) นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว	8179	-
4) นางสาวอรวรรณ ชุณหกิจไพศาล	6105	-
5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ	11464	-

ในนามบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทรัสต์ประจำปี 2569 รวมถึงงบการเงินงวดไตรมาสปี 2569 โดยกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีจำนวน 1,230,000 บาท (ไม่รวม out of pocket เช่น ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร และอื่น ๆ) ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2568 รวมทั้งมอบอำนาจให้ ฝ่ายจัดการเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนงบการเงินที่อาจเปลี่ยนแปลงระหว่างปีด้วย

โดยสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจำนวน 1,230,000 บาท โดยมีค่าบริการอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเดินทางและค่าเอกสาร จำนวน 67,820 บาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และแต่งตั้ง 1) นางสาวชนารัตน์ จันทร์ทรวา 2) นายบุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ 3) นางสาวรัชฎาภรณ์ เกตุแก้ว 4) นางสาวอรอรพรรณ ชุณหกิจไพศาล 5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ คนใดคนหนึ่ง เป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ในปี 2569 และกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีปี 2569 จำนวน 1,230,000 บาท (ไม่รวม out of pocket เช่น ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร และอื่น ๆ) รวมทั้งมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนงบการเงินที่อาจเปลี่ยนแปลงระหว่างปีด้วย

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

ในการนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามวันและเวลาที่ระบุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้วิธีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพียงช่องทางเดียวเท่านั้น

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง โปรดศึกษาขั้นตอนการลงทะเบียนและวิธีการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางจาก [“วิธีปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ Inventech Connect”](#) (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคำถาม สามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมมายังผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่อีเมล: ir_cpnreit@centralpattana.co.th โดยขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ เพื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รวบรวมเพื่อชี้แจงประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องในการสื่อสารสองทางต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

-ปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส-

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด