

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 เวลา 9.19 น. ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม บี-ซี ชั้นล็อบบี้ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 635 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมดจำนวน 922,167,154 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.36 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (1,636,326,700 หน่วย) ได้มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 529,679,180 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 536,010,432 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 98.82 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ไม่นับคะแนนเสียงของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนจำนวน 454,928,022 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.80 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 1,004,152 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 5,327,100 หน่วย และมีบัตรเสียจำนวน 0 หน่วย) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 อนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยการ (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) (2) เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และ (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ดังกล่าวจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว โดยให้กองทุนรวมพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ตาม (1) – (3) ดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี

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

(1) ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด จำนวน 10,346,000,000 บาท

(2) ราคาประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิโน้ ฟิลลิปส์ จำกัด จำนวน 10,325,000,000 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้กองทุนรวมทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด

อนึ่ง ให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าไม่เกิน 12,600,000,000 บาท ซึ่งอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดเกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ซึ่งเป็นราคาประมาณร้อยละ 122 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุด) เนื่องจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าหลากหลาย มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง รวมถึงมีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต นี้ให้กำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้ง นี้ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้

จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วย ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือเป็นราคาที่กองทุนรวมจะ ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งราคาดังกล่าวอาจเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกิน ร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

1.2 อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากเงินทุนของกองทุนรวมเดิม จำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วย ลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และในราคาหน่วยลงทุนตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้ออกให้ตามต่อไป ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ต้องไม่ทำให้ประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือ หน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมต่ำกว่าประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วย ลงทุนจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เดิมที่กองทุนรวมลงทุนในช่วงเวลาประมาณการระหว่าง 1 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557 นอกจากนี้ มูลค่าการเพิ่มเงินทุนสุดท้ายของกองทุนรวม และ/หรือจำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายที่จะออก และเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ อาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอ ขายเพิ่มเติมที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยให้บริษัทจัดการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้โดยให้สะท้อน มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการ ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- สภาพตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้ กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภาย หลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะกู้ยืมสุดท้ายให้ถูกกำหนดโดยบริษัทจัดการซึ่ง ให้พิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดจำนวนเงินที่กองทุน รวมจะดำเนินการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ รวมถึงให้มีอำนาจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงเงื่อนไขใดๆ ตลอดจนการ เจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่ง เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบ ผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้กำหนดราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับ จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุน และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนและการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เพิ่มเติม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ คาดว่าจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีในระยะยาวจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี และยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ให้ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สอดคล้องกับสถานะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อประเมินตามกลไกตลาดและภาวะเศรษฐกิจในขณะที่ลงทุน โดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมถึงการกำหนดจำนวนเงินลงทุนที่จะเพิ่ม จำนวนและราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ได้หากราคาที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สูงกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ 1/2556 นี้

ในการนี้ ที่ประชุมยังได้อนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดทรัพย์สินและราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กำหนดจำนวนเงินลงทุนที่จะเพิ่ม กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม กำหนดราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงกำหนดรายละเอียดของการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) โดยให้สอดคล้องกับวิธีการที่กำหนดไว้ข้างต้นซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือสัญญา และ/หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

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

ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

2. **อนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 984,543,754 หน่วย

จากจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงจำนวน 990,988,454 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 99.35 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทจัดการไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 1,315,300 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 5,129,400 หน่วย และมีบัตรเสียจำนวน 0 หน่วย) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย ให้เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) โดยให้คำนวณอัตราส่วนการเสนอขายดังกล่าวจากจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมดก่อนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในราคาต่อหน่วยตามที่คณะกรรมการลงทุนจะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุไว้ต่อไป โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยให้บริษัทจัดการนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

(2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้อาจมีราคาเท่ากัน

ในการนี้ ให้กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยให้บริษัทจัดการแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนอัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยลงทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการต้องไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดอนุญาต

ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ ที่ประชุมยังได้อนุมัติให้บริษัทจัดการให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดวันจองซื้อ วิธีการจองซื้อ และการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงกำหนดจำนวนและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกตามที่ได้เสนอทุกประการ

(2) กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมในการจองซื้อหน่วยลงทุน (Rights Offering) ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีก ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้อีก

(3) ใช้ดุลพินิจในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) และ/หรือให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยให้สอดคล้องกับวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เสนอต่อที่ประชุมข้างต้น

(4) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกและยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ถึง (4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

3. **อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 985,247,054 หน่วย จากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 990,988,454 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 60.21 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการลงมติในวาระนี้ บริษัทจัดการไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย โดยในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ออกเสียงไม่เห็นชอบจำนวน 612,000 หน่วย งดออกเสียงจำนวน 5,129,400 หน่วย และมีบัตรเสียจำนวน 0 หน่วย) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 ข้างต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินทุน และประเภททรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืม (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. **จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน**

ให้แก้ไขจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งแก้ไขจำนวนหน่วยลงทุน ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมที่เพิ่มขึ้นในครั้งนี้

2. **รายละเอียดนโยบายการลงทุน**

ให้เพิ่มเติมข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ได้แก่ การระบุรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. **ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน**

ให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวม และปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม เป็นต้น

นอกจากนี้ที่ประชุมยังได้อนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเพิ่มเงินทุน และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

(นายเมธี วินิชบุตร)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ กลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน