

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)  
อาคารสำนักงานย่านธุรกิจการค้า

# เอกสารชี้แจงนักลงทุน

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โครท

“CPTGF”

เปิดจองซื้อ 18 – 26 พฤศจิกายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์)  
ศูนย์ IT ชั้นนำและอาคารสำนักงานในย่าน CBD ใหม่

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)  
อาคารย่านธุรกิจการเงิน  
ใจกลางกรุงเทพฯ

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## สรุปข้อมูลกองทุนรวม CPTGF

จุดเด่นเพื่อพิจารณาลงทุน

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

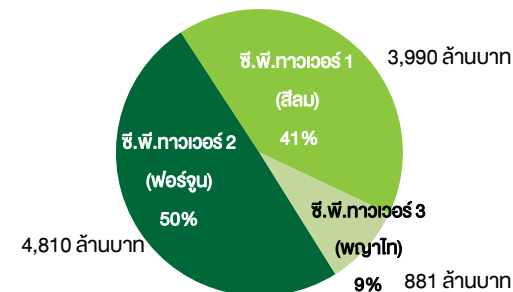
สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน

# สรุปข้อมูลกองทุนรวม CPTGF

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ ไทท (“CPTGF”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”)
ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	<p>ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานและศูนย์การค้าเป็นระยะเวลา 30 ปี ใน 3 ท่าเล โดยมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 131,915 ตารางเมตร ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</li> <li>2) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)</li> <li>3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ราคาประเมินทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด : 9,594 ล้านบาท</li> <li>• ราคาประเมินทรัพย์สินของบริษัท ไททแพรพจน์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด : 9,767 ล้านบาท</li> </ul>
มูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	มูลค่าประมาณ 9,815.05 ล้านบาท
ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	มีผู้เช่าหลากหลายทั้งบริษัทเอกชนและหน่วยงานรัฐบาล
นโยบายการจ่ายปันผล	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ และจ่ายปันผลทุก ๆ ไตรมาส
ราคาเสนอขาย	10.15 บาท ต่อหน่วย
ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน	18 – 26 พฤศจิกายน 2556
ตลาดรองของหน่วยลงทุน	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”)
วันเริ่มซื้อขายวันแรก (First Day Trade)	16 ธันวาคม 2556

แหล่งที่มา: หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

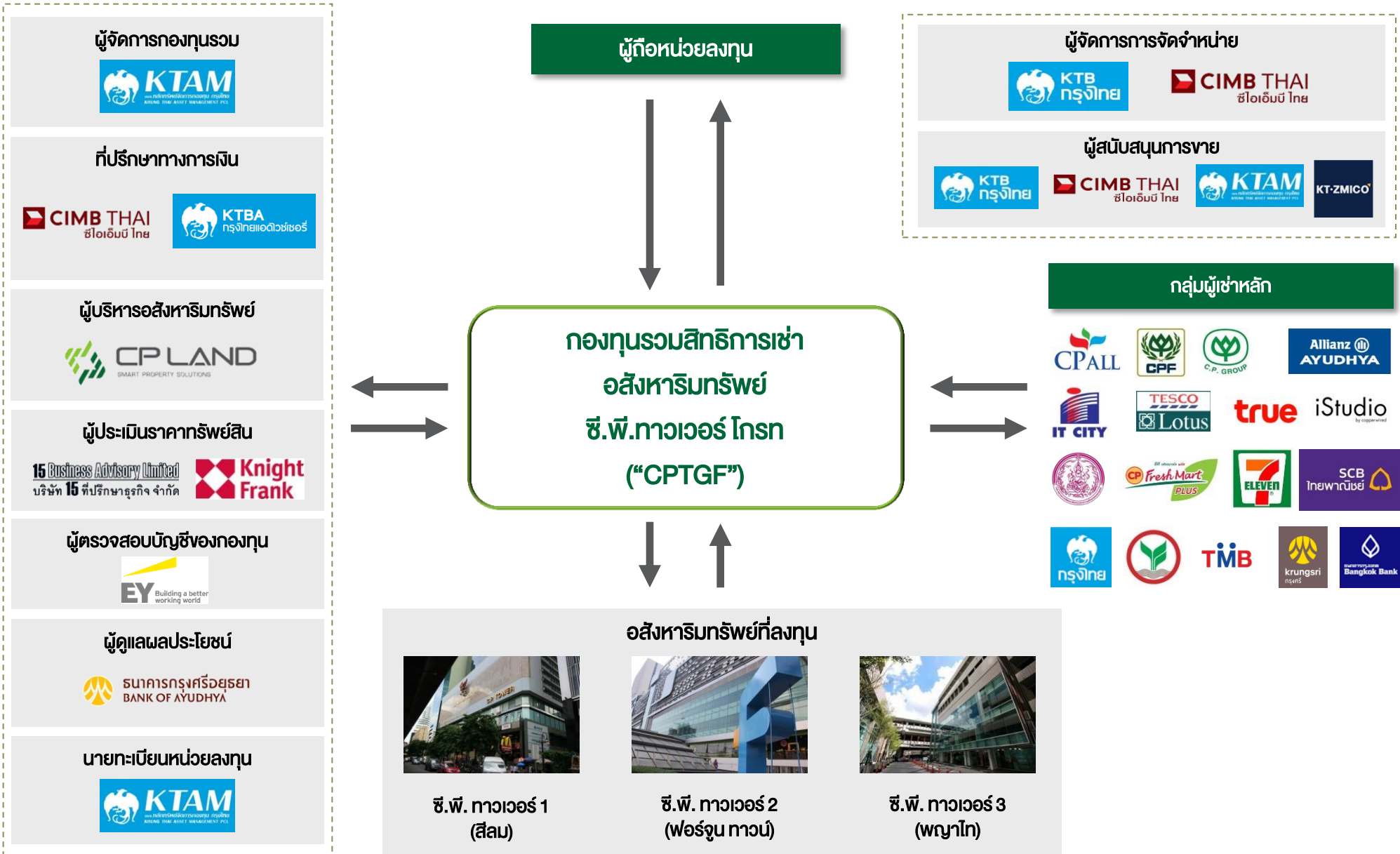
## มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคาร



หมายเหตุ: ราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย



# โครงสร้างกองทุนรวม CPTGF



สรุปข้อมูลกองทุนรวม CPTGF

**จุดเด่นเพื่อพิจารณาลงทุน**

รายละเอียดของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน

# จุดเด่นเพื่อพิจารณาลงทุน



## 1. ทำเลที่ตั้ง:

ทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าที่สำคัญ ได้แก่ สีลม รัชดาภิเษก-พระราม 9 และพญาไท มีการคมนาคมที่สะดวกและอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีรถไฟฟ้าหมอชิต (MRT) และสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ ซึ่งจะช่วยสร้างโอกาสความสามารถในการสร้างรายได้ที่มั่นคงและเติบโตได้ในอนาคต



## 2. เป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนผสมระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุด

ทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งช่วยเสริมสร้างฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน



## 3. เป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีการกระจายความเสี่ยงทั้งสถานที่ตั้งและรายได้

ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการที่กระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน และมีสัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนเนื่องจากปัจจัยเชิงลบและก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันและอนาคต



## 4. ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนได้รับการบริหารจัดการโดย บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ ในประเทศไทยมานานมากกว่า 25 ปี



## 5. อัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่อง

ทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง

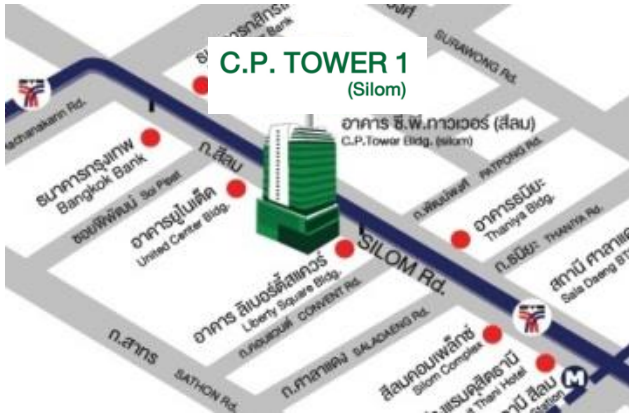


## 6. กลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพสูง

มีกลุ่มผู้เช่าที่มีคุณภาพสูง โดยมีความหลากหลายในประเภทของธุรกิจ รวมถึงมีผู้เช่าประจำที่เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและมีความมั่นคง

เติบโตอย่างยั่งยืนจากทรัพย์สินคุณภาพที่ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ

## 1 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)



- ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจสำคัญ (CBD) ของกรุงเทพฯ
- เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ (ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดง เพียง 200 เมตร และรถไฟฟ้ามหานคร MRT สถานีสีลม เพียง 400 เมตร)

## 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)



- ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจใหม่ (New CBD) ของกรุงเทพฯ
- เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ (รถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9 อยู่ด้านหน้าอาคาร)
- ไม่กั้นจากจุดขึ้นลงทางด่วนและรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์

## 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

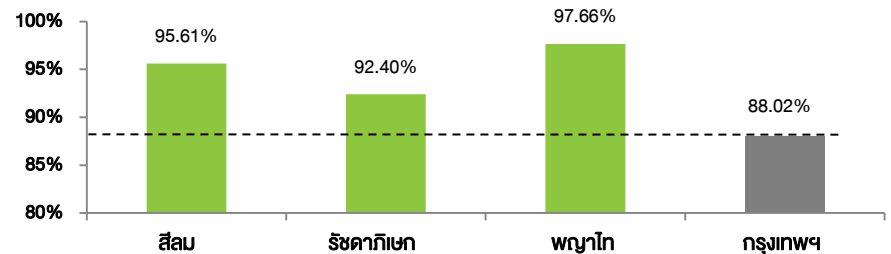


- ตั้งอยู่ในศูนย์กลางการคมนาคมหลักของกรุงเทพฯ (ห่างจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เพียง 550 เมตร) และอยู่ท่ามกลางศูนย์กลางศึกษาของกรุงเทพฯ
- เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ มีทางเดินเชื่อมต่อ (skywalk) จากรถไฟฟ้าสถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ เข้าสู่ตัวอาคาร

### ความเห็นของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

“ความต้องการอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ขึ้นอยู่กับพื้นที่นั้นๆ สามารถเชื่อมต่อกับ ทางด่วน, ระบบขนส่งมวลชน และ/หรือใกล้กับศูนย์กลางการค้า ”

### เปรียบเทียบอัตราการเช่าในพื้นที่ต่างๆของกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2

# ทรัพย์สินที่เอื้อกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

เป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีทั้งอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในกองทุนรวมเดียวกัน ซึ่งช่วยเสริมฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน

## 1 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในเขตใจกลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพฯ ด้วยอัตราการใช้เต็ม 100%



## 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูน ทาวน์)

มีจุดเด่นในด้านการเป็นศูนย์รวมสินค้าไอที และมีอาคารสำนักงานอยู่ด้านบน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกซึ่งเป็นเขตที่เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพในอนาคต เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า MRT สถานีพระราม 9



**อาคารสำนักงาน**

ผู้เช่าของอาคารสำนักงานเป็นฐานลูกค้าที่ใช้บริการของศูนย์การค้า จึงช่วยทำให้ผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้ามีรายได้อย่างสม่ำเสมอ ส่งเสริมการเช่า



ในขณะที่การที่พื้นที่ศูนย์การค้ามีผู้ใช้บริการทางด้านอาหาร นานาการ และร้านค้าต่างๆ ทำให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานมีความสะดวกสบายเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าอาคารสำนักงาน

**ศูนย์การค้า**

## 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

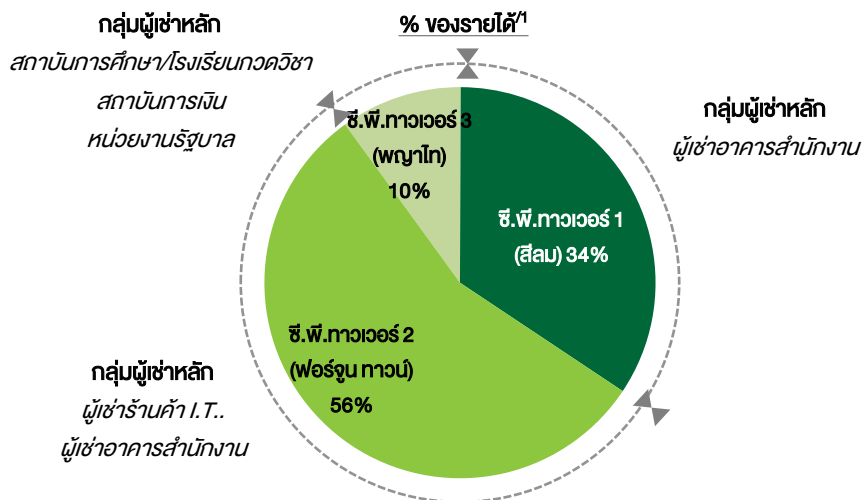
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ และในพื้นที่การค้าสำคัญของกรุงเทพฯ เชื่อมต่อ skywalk สู่รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์



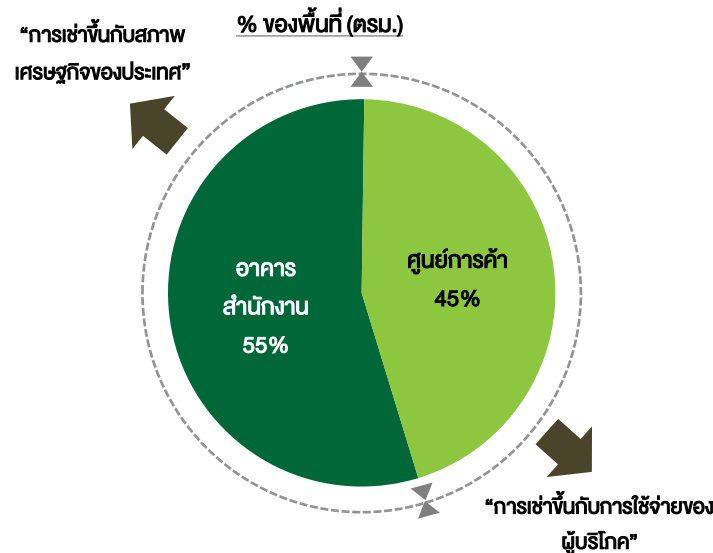


กองทุนจะได้ประโยชน์จากการความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ และผู้เช่าอาคารสำนักงานและผู้เช่าร้านค้าปลีก

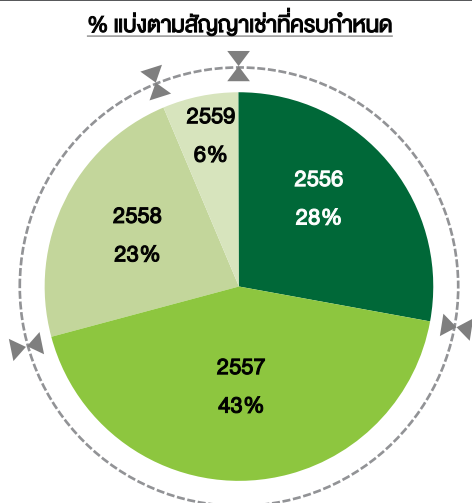
### แบ่งตามสถานที่ตั้ง



### แบ่งตามประเภทของผู้เช่า



### แบ่งตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่



### ความเห็นของ บริษัท โน้ตแพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อาคารสำนักงาน

- ได้รับผลบวกจากภาวะเศรษฐกิจที่ค่อยๆฟื้นตัว
- ยังมีความต้องการเช่าอาคารสำนักงานอยู่สูง ขณะที่อาคารสำนักงานที่ปิดใหม่ยังมีอยู่อย่างจำกัด เป็นผลจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น
- อาคารสำนักงานที่มีความต้องการเช่าจะเป็นอาคารที่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้า BRT และอยู่ใกล้กับร้านค้าปลีก

#### ศูนย์การค้า

- มีผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้น จากที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานที่เข้ามาเพิ่มมากขึ้น
- ศูนย์การค้าที่จะเปิดใหม่ในพื้นที่รัชดาภิเษก พระราม 9 ยังมีไม่มากนัก ซึ่งอาจจะทำให้พื้นที่เช่าได้ในอนาคต
- บริษัทมีมุมมองที่ดีสำหรับศูนย์การค้าในเขตธุรกิจและบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะถนนรัชดาภิเษก

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้รวมรวมทั้งรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าที่จอดรถ ค่าบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่น

ศูนย์การค้า

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

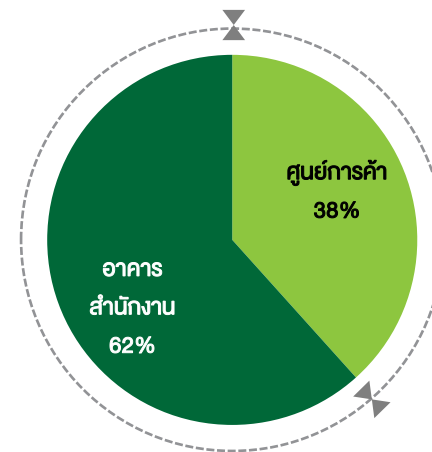
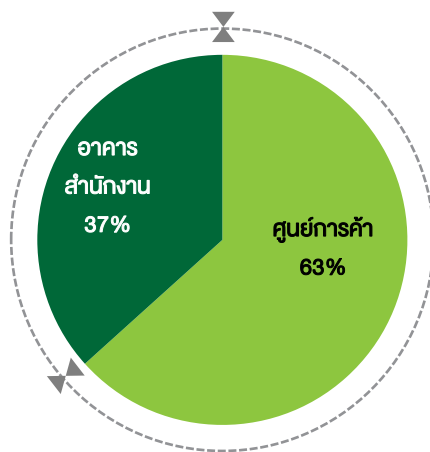
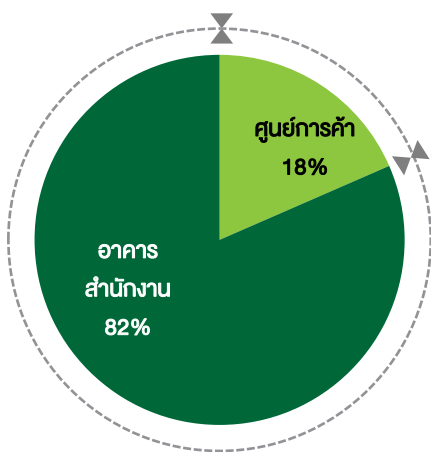
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

% ของพื้นที่ (ตรม.)

% ของพื้นที่ (ตรม.)

% ของพื้นที่ (ตรม.)



อาคารสำนักงาน

# จำนวนสัญญา<sup>1/</sup>

138

619

67

# จำนวนผู้เช่า<sup>1/</sup>

121

488

64

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556



- มีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 25 ปี
- ในปัจจุบัน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) มี 14 อาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
- ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาทั้งหมด 21 โครงการ

## บริหารอสังหาริมทรัพย์

## พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

C.P. TOWER 1  
(Silom)C.P. Tower  
Khonkaen 1Sivadon –  
Sriboonruang  
Building<sup>/1</sup>C.P. TOWER 2  
(Fortune Town)C.P. Tower  
Khonkaen 2CP All Conference  
Center  
@ CP Tower<sup>/1</sup>C.P. TOWER 3  
(Phayathai)Tara Sathom  
Building

## คณะผู้บริหาร

คุณสุนทร อจฺจนานนท์ชัย  
กรรมการผู้จัดการใหญ่คุณสมเกียรติ เรือนทองดี  
รองกรรมการผู้จัดการใหญ่คุณรองทอง โรจนโรจน์  
รองกรรมการผู้จัดการ  
กลุ่มงานบัญชีและการเงินคุณจรินทร์ เกียรติพงษ์ฟู  
รองกรรมการผู้จัดการ  
กลุ่มงานบริหารคุณศุภย์ มูลศาสตร์  
รองกรรมการผู้จัดการ  
กลุ่มงานบริหารอาคารคุณนธีร์ ศิริวิภาส  
รองกรรมการผู้จัดการ  
กลุ่มงานพัฒนาโครงการคุณราวดี วรรณิษา  
รองกรรมการผู้จัดการ  
กลุ่มงานบริหารการโรงแรม  
และการลงทุน

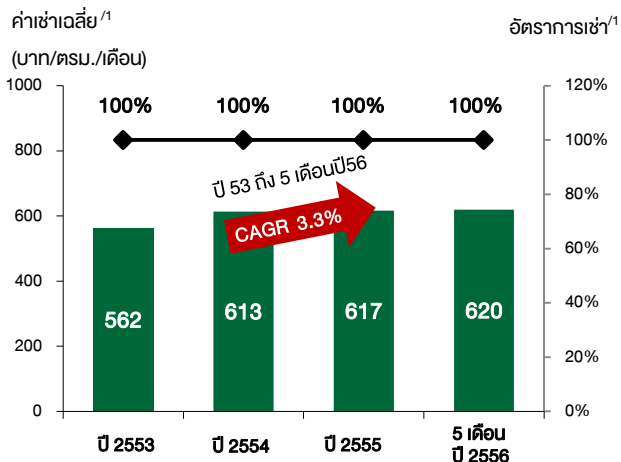
ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ ในประเทศไทยมานานมากกว่า 25 ปี

# อัตราเช่าพื้นที่ที่สูงต่อเนื่องและอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

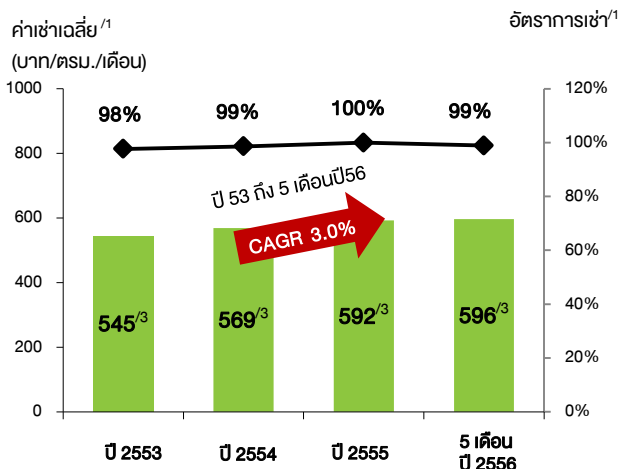
ทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง

## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

### อาคารสำนักงาน

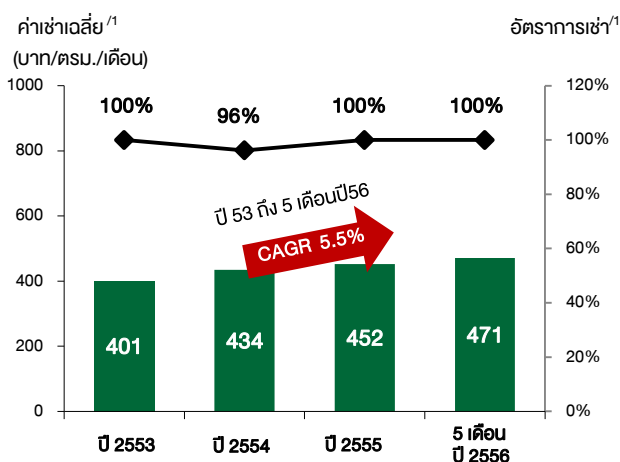


### ศูนย์การค้า

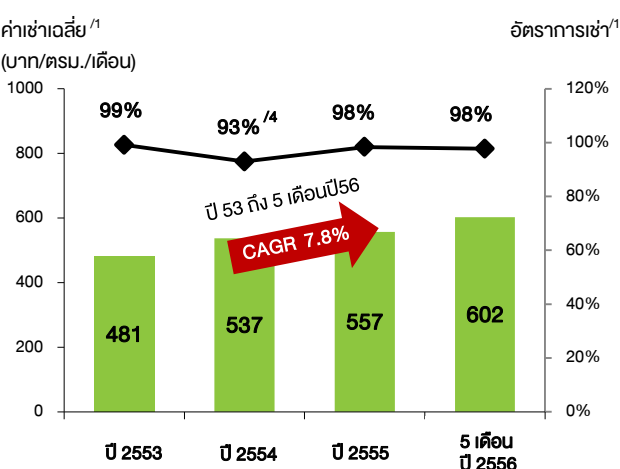


## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)

### อาคารสำนักงาน

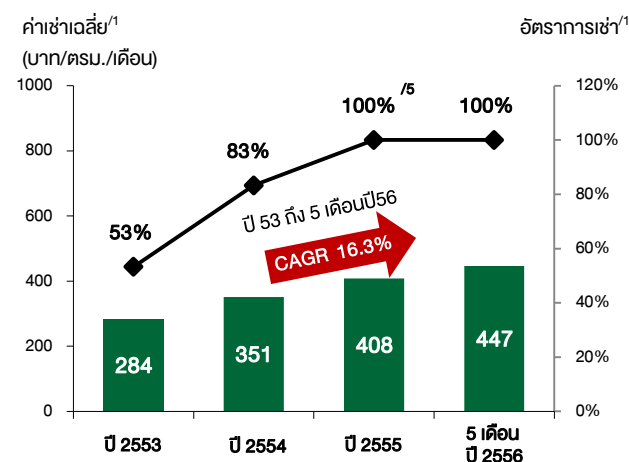


### ศูนย์การค้า

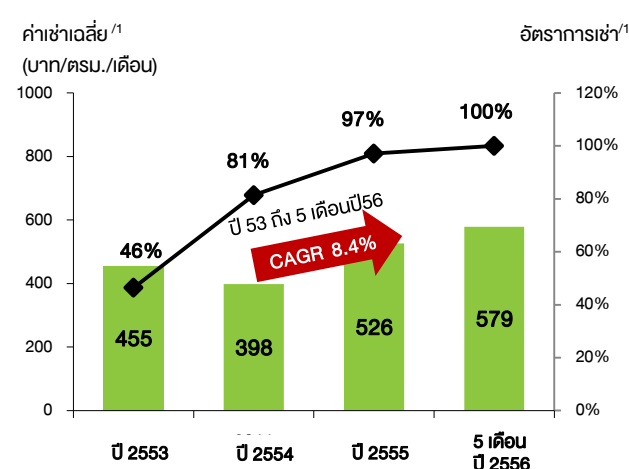


## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)<sup>2</sup>

### อาคารสำนักงาน



### ศูนย์การค้า



หมายเหตุ: <sup>1</sup> ค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราเช่าในปี 2556 เป็นข้อมูลช่วงเวลาลดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 พฤษภาคม 2556

<sup>2</sup> บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ในปี 2552

<sup>3</sup> ค่าเช่าของศูนย์การค้าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

หมายเหตุ: <sup>4</sup> เป็นช่วงที่มีการปรับปรุงอาคารใหม่และช่วงเจรจาสัญญาเช่าใหม่

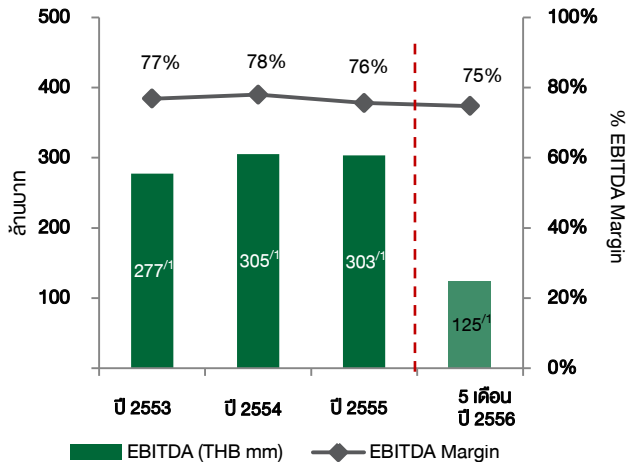
<sup>5</sup> รวมสำนักงานขายของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 103 ตรม. ไร่แล้ว

# 5 ผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง

## ทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง

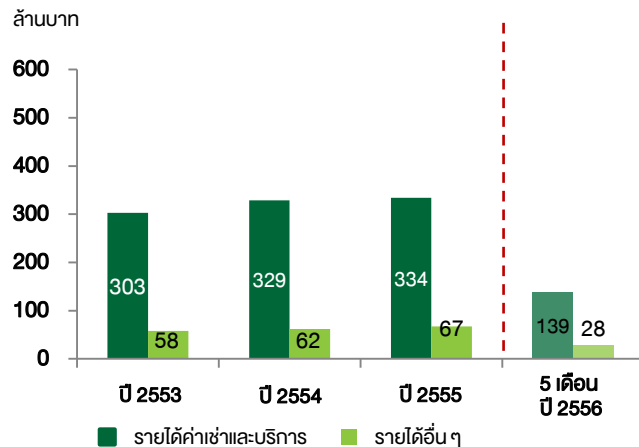
### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

#### กำไรจากการดำเนินงาน



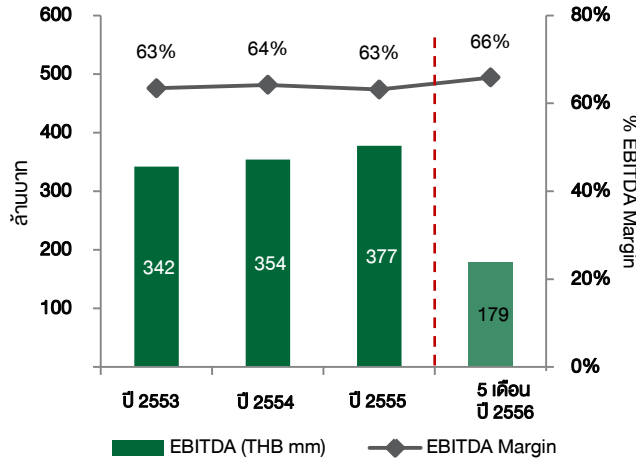
หมายเหตุ: /1 ค่าเช่าของศูนย์การค้าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

#### รายได้ค่าเช่า/ รายได้อื่น ๆ

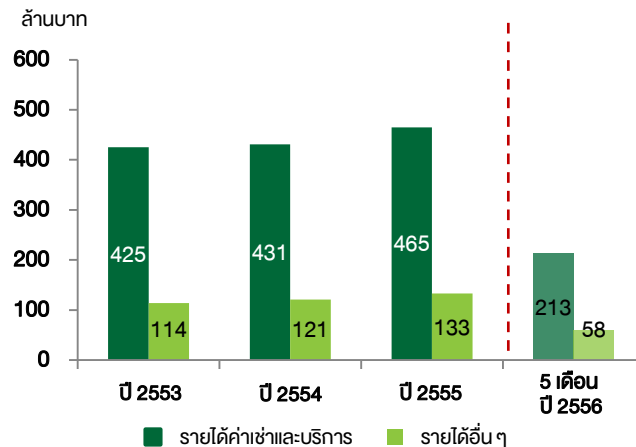


### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูน ทาวน์)

#### กำไรจากการดำเนินงาน

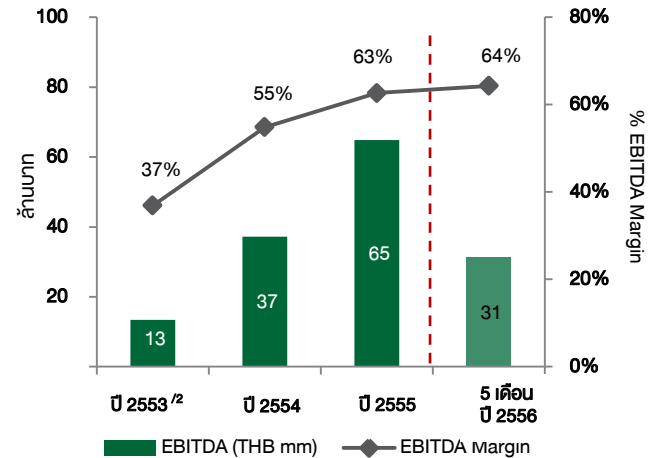


#### รายได้ค่าเช่า/ รายได้อื่น ๆ



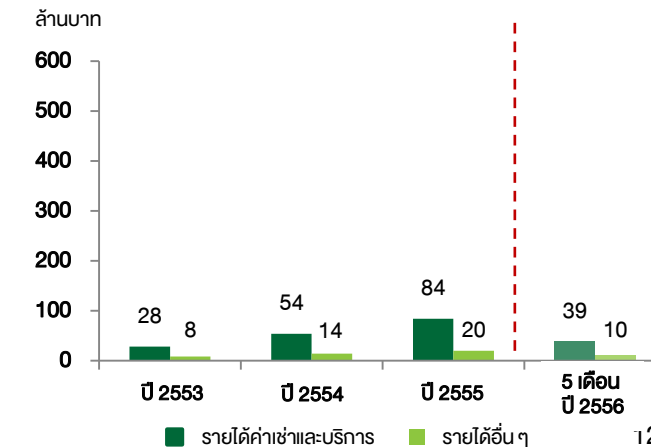
### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

#### กำไรจากการดำเนินงาน



หมายเหตุ: 2/ บมจ. ซี.พี.แลนด์ ได้ซื้ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 เข้ามาในปี 2552 และทำการปรับปรุงอาคารจนแล้วเสร็จในปี 2554

#### รายได้ค่าเช่า/ รายได้อื่น ๆ



# 6 กลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพสูง

รายได้ที่ต่อเนื่องจากกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพสูง

## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

### กลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงาน



### กลุ่มผู้เช่าศูนย์การค้า



## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

### สถาบันกวดวิชา



### สถาบันการเงิน



### หน่วยงานรัฐบาล



### กลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงาน



### กลุ่มผู้เช่าศูนย์การค้า



## อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอรจูน ทาวน์)

### กลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงาน



### กลุ่มผู้เช่าศูนย์การค้า







สรุปข้อมูลกองทุนรวม CPTGF

จุดเด่นเพื่อพิจารณาลงทุน

**รายละเอียดของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน

# รายละเอียดของทรัพย์สินที่ลงทุน

	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูน)	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	CPTGF
				
ทำเลที่ตั้ง	สีลม	รัชดาภิเษก-พระราม 9	พญาไท	เขตธุรกิจสำคัญ (CBD)
อายุสัญญาเช่า	30 ปี	30 ปี	30 ปี	30 ปี
พื้นที่	3-1-3 ไร่	15-3-3.8 ไร่	4-0-0 ไร่	23-0-6.8 ไร่
พื้นที่ทั้งหมด (ตร.ม.)	91,664	194,655	29,656	315,975
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	44,304	72,385	15,226	131,915
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	25,942	92,083	9,630	127,655
พื้นที่ส่วนกลาง (ตร.ม.)	21,418	30,187	4,800	56,405
อัตราการเช่า/ค่าเช่า (บาท / ตร.ม./ เดือน)				
• อาคารสำนักงาน - ณ สิ้นปี 2555	100% / 617	100% / 452	100% / 408 <sup>2/</sup>	N.M.
• ศูนย์การค้า - ณ สิ้นปี 2555	100% / 592 <sup>1/</sup>	98% / 557	97% / 526 <sup>2/</sup>	N.M.
ข้อมูลอื่นๆ				
• รายได้ ณ สิ้นปี 2555 (ล้านบาท)	401	598	104	1,103
• อัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (%) (53-55)	4%	4%	42%	N.M.
• EBITDA 2555 (ล้านบาท)	303	377	65	745
• EBITDA Margin 2555 (%)	76%	63%	63%	N.M.

ที่มา : ร่างหนังสือชี้ชวน และ บมจ. ซี.พี.แลนด์

หมายเหตุ : 1/ ค่าเช่าของศูนย์การค้าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 2/ บมจ. ซี.พี.แลนด์ ได้ซื้ออาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 เข้ามาใน 2552 และทำการปรับปรุงอาคารจนแล้วเสร็จในปี 2554



สรุปข้อมูลกองทุนรวม CPTGF

จุดเด่นเพื่อพิจารณาลงทุน

รายละเอียดของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

**สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน**

# สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน

## โครงสร้างการเสนอขาย หน่วยลงทุน

เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- จัดสรรร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดให้กับซี.พี. แลนด์
- จัดสรรไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดให้กับผู้จองซื้อทั่วไป

## วัตถุประสงค์การใช้เงิน

- ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานและศูนย์การค้าทั้ง 3 โครงการ
- ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุน
- ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะอาคาร

## ผู้จองซื้อทั่วไป

- บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างประเทศ และนิติบุคคลสัญชาติไทยและต่างประเทศที่ไม่ได้เป็นผู้จองซื้อพิเศษ

## ระยะเวลาการเสนอขาย หน่วยลงทุน

- วันที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกวันที่ 18 – 25 พฤศจิกายน 2556 ระหว่างเวลาเปิดและปิดทำการของบริษัทจัดการหรือสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของตัวแทนการขาย และ
- ตั้งแต่เปิดทำการของบริษัทจัดการหรือสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของตัวแทนการขาย จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556

## สถานที่จองซื้อหน่วย ลงทุน

- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
- ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
- บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีบีโก้ จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

# สรุปข้อมูลการเสนอขายหน่วยลงทุน (ต่อ)

## เงื่อนไขการจองซื้อ

- ผู้จองซื้อทั่วไปชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ
- จองซื้อขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย
- วิธีการชำระเงิน (1) ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน และ (2) ชำระเป็น เช็ค ดราฟท์ หรือ แคชเชียร์เช็ค ลงวันที่ไม่เกินวันที่ที่จองซื้อ และส่งจ่ายบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท” ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้สามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง
- รายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

## วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

- จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อทั่วไปในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด
- จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อทั่วไปโดยวิธี small lot first เป็นจำนวน 2,000 หน่วย ในรอบแรก และวนเป็นรอบๆ ไปเรื่อยๆ รอบละ 100 หน่วย จะกว่าจะครบตามจำนวนที่ผู้จองซื้อทั่วไปจองซื้อ
- กรณีที่มีจำนวนหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้ผู้จองซื้อทั่วไปได้ครบทุกรายในการจัดสรรรอบใดๆ จะใช้วิธีสุ่มเลือกรายชื่อผู้ได้รับการจัดสรรโดยระบบคอมพิวเตอร์ (random)

## เอกสารประกอบการจองซื้อ

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน
- เอกสารหลักฐานประกอบอื่นๆ

## การประกาศผลการจัดสรร

- [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th) หรือโทรสอบถามได้ที่ 02 686 6100
- [www.ktb.co.th](http://www.ktb.co.th) หรือโทรสอบถามได้ที่ 1551
- [www.cimbthai.com](http://www.cimbthai.com) หรือโทรสอบถามได้ที่ 02 626 7777

## การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

- ผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนในกรณีที่ผู้จองซื้อถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือ ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน
- คืนเงินภายใน 14 วันนับแต่วันสุดท้ายของระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
- วิธีการคืนเงินจะเป็นไปตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้แก่ (1) โอนเข้าบัญชีธนาคารที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย หรือ (2) เช็ค หรือ แคชเชียร์เช็คสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

“ เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหลักทรัพย์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้นักลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่าง ไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญหรือหนังสือชี้ชวนที่ได้รับอนุมัติและมีผลบังคับใช้แล้ว

ผู้ลงทุนที่สนใจควรศึกษาข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ ควบคู่ไปกับการศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนที่ได้รับอนุมัติ และมีผลบังคับใช้จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ”

**การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**





## **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 195 อาคารเอ็มโพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-686-6100 โทรสาร 02-670-0430

[www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)