

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	30,061,149,190 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("เซ็นทรัลพัฒนา") บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND") บริษัท สเตอวิลลิง อีคิวตี้ จำกัด ("สเตอวิลลิง")

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

#### 2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา คักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### 2.1.2 นโยบายการลงทุน

CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ") เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF")
- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

## ปี 2561

- วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวม 10,040 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT218A มูลค่า 2,650 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT288A มูลค่า 7,390 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2571 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

## ปี 2562

- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT212A มูลค่า 2,700 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT232A มูลค่า 1,795 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท ซีทีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "บริษัทฯ") ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติ มาदान พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศ์กร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุฒะกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ("EGM 1/2562") ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของ CPNREIT ในศูนย์การค้า 5 โครงการ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("เซ็นทรัลพัฒนา") และหรือบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ได้แก่ 1) เซ็นทรัล มาริน่า 2) เซ็นทรัล ลำปาง 3) เซ็นทรัล



สุราษฎร์ธานี 4) เซ็นทรัล อุบล และ 5) เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และอาคารสำนักงาน 2 โครงการ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT") ได้แก่ 1) เดอะ โนม์ ทาวเวอร์ส และ 2) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์

#### ปี 2563

- CPNREIT ได้ลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะโนม์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563
- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดย CPNREIT จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19") ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมอีสตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคม 2563
- เซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำที่ละเฟส
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น "Negative" หรือ "ลบ"

#### ปี 2564

- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง สำเร็จเรียบร้อย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	เซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัล ลำปาง
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
อายุสิทธิการเช่า	14 ปี 2 เดือน 6 วัน สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	20 ปี 9 เดือน 22 วัน สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

- CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564
- วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขาย นักลงทุนสถาบันและ เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ในกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระหว่างวันที่ 12 กรกฎาคม ถึง 31 สิงหาคม 2564 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้รื้อกลับบ้าน
- การปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ให้เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 เป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2564 ประกอบด้วย การปรับโฉมห้างสรรพสินค้า และเพิ่ม Destination Concept ต่าง ๆ เช่น Food Lifestyle Destination และ Sport Destination เป็นต้น

## ปี 2565

- วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565
- วันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"
- เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยทยอยทำทีละเฟสและแล้วเสร็จปลายปี 2566
- CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกรอง S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล

## ปี 2566

- วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 1,900 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำไปใช้ในการชำระหนี้ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT262A มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565
- วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติม ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
- วันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้ประกาศอันดับเครดิตขององค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ "AA-" แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"
- CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจากGRESB ซึ่งเป็นมาตรฐานด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไปตามข้อมูลใน ส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์



### 2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการขององค์กร

โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์





CPNREIT โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และมีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม</b>	
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 <sup>1)</sup>	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรม
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563</b>	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเคอร์ลิง
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564</b>	
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภาวีนานา	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ: <sup>1)</sup>สัญญาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยมีวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบจะเริ่มในวันที่ 16 สิงหาคม 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเคอร์ลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเคอร์ลิง ร้อยละ 100.0

ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5 ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่ [ir\\_cpnreit@centralpattana.co.th](mailto:ir_cpnreit@centralpattana.co.th) และ/หรือ ทรัสต์ เพื่อขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเดิม

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)
81,367,039,369	33,458,886,379	13.0289	11.30 <sup>1)</sup>

หมายเหตุ: <sup>1)</sup>ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,757,116,824	8.24
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018,921,668	230.19
รายการเทียบเท่าเงินสด	962,455,920	2.88
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	373,918,436	1.12
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85,675,718	0.26
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26,423,966	0.08
สินทรัพย์อื่น	142,526,836,311	0.42
<b>รวมทรัพย์สิน</b>	<b>81,367,039,369</b>	<b>243.19</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>	<b>33,458,886,379</b>	<b>100.00</b>

## 2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

ณ สิ้นปี 2566 CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

## 2.4.2.1 โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกรกฎาคม 2563 – พฤศจิกายน 2564 และมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มกว่า 10,000 ตร.ม.

## ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามตำบล บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพโครงการเซ็นทรัล พระราม 2



## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol> <p>สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568<sup>1</sup></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol>
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)  “รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ข้อมูลสำคัญอื่น”	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 299,929 ตารางเมตร</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าว</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยชำระภายในวัน</p>



	เริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้วางหลักประกันในระหว่างที่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก เป็นเงินจำนวน 1,800 ล้านบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 286,580 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 88,346 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	7,186 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	24,541 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	28,592 ล้านบาท

## หมายเหตุ

1. กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598)
2. รายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับราคาประเมินทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะระบุอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

## 2.4.2.2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 โดยเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งสุดท้ายในเดือนมิถุนายน ปี 2560 – ไตรมาส 2 ปี 2561

## ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

## แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



## ภาพโครงการเซ็นทรัล พระราม 3





## รายละเอียดของโครงการเงินทรัสต์ พระราม 3 ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเงินทรัสต์ พระราม 3	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเงินทรัสต์ พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด)</li> </ol> <p>สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี หลังสัญญาแรกสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวนแล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เงินทรัสต์พัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,040 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	9,730 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	13,824 ล้านบาท

## 2.4.2.3 โครงการเงินทรัสต์ ปิ่นเกล้า

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเงินทรัสต์ ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม 2538 ประกอบด้วยศูนย์การค้าเงินทรัสต์ ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเงินทรัสต์ ปิ่นเกล้า โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งสุดท้ายในเดือนเมษายน 2558 – มิถุนายน 2559

## ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอัมรินทร์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า



อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,807 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	5,666 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,050 ล้านบาท

## 2.4.2.4 โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งสุดท้ายในเดือนกันยายน 2559 - เมษายน 2560

## ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

## แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



## ภาพโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าที่ดิน เมื่อที่รวม 32-3-56.85 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่าในระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 39,317 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	10,557 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	10,549 ล้านบาท



#### 2.4.2.5 โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

##### ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2552 โดยเป็นอาคาร 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งสุดท้ายในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 3 ปี 2566

โรงแรมฮิลตัน พัทยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้น ตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งสุดท้ายในเดือนเมษายน 2563 - ธันวาคม 2563

##### ที่ตั้งของโครงการ

ศูนย์การค้าและโรงแรม ตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพญาสัตนะ 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพโครงการเซ็นทรัล พัทยา



ภาพอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา





## รายละเอียดของโครงการเช่าซื้อพัสดุ พักพิยา และโรงแรมฮิลตัน พักพิยา ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเช่าซื้อพัสดุ พักพิยา	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในมาบระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เช่าซื้อพัสดุพัฒนา
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,213 ตารางเมตร
วันที่เช่าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เช่าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	8,513 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	7,437 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พักพิยา	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่ จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในมาบระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พักพิยา โฮเทล จำกัด ("ซีพีเอ็น พักพิยา โฮเทล")
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ
วันที่เช่าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เช่าลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	4,123 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	3,767 ล้านบาท

หมายเหตุ: การลงทุนในโครงการเช่าซื้อพัสดุ พักพิยา และโรงแรมฮิลตัน พักพิยา CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พักพิยา ภายใต้อิสรภาพเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร อันยอมให้ CPNREIT ถูกค่าและสัญญาของ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจาก CPNREIT รวมถึงผู้เช่าใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พักพิยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ CPNREIT ไม่ได้เช่าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเช่าซื้อพัสดุ พักพิยา และโรงแรมฮิลตัน พักพิยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินการของศูนย์การค้าเช่าซื้อพัสดุ พักพิยา และโรงแรมฮิลตัน พักพิยา เป็นสำคัญ

#### 2.4.2.6 โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

##### ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคาร A สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

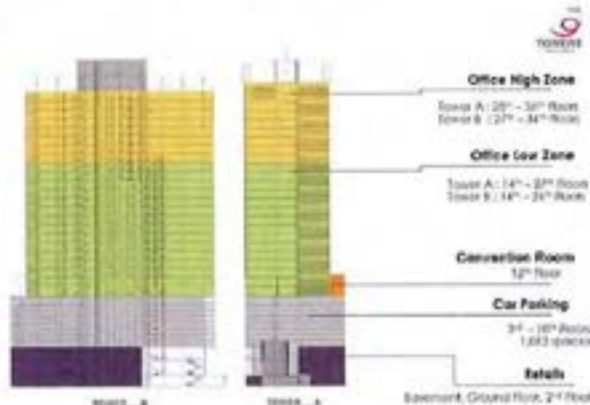
##### ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

##### แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส



รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 67.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 58,914 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	5,847 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	6,146 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	5,920 ล้านบาท

#### 2.4.2.7 โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์

##### ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่มบริษัท GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ ห้างมอลล์พระราม 9 ติดถนนรัชดาภิเษก

##### ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

##### แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



##### ภาพโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์





## รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิง
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	1,583 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	1,677 ล้านบาท
มูลค่าสุทธิรวม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,245 ล้านบาท

## 2.4.2.8 โครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์เก็ต เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน

## ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

## แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



## ภาพโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต





## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเข้าใช้งานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,149 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 15,453 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	2,574 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	2,641 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,703 ล้านบาท

## 2.4.2.9 โครงการเซ็นทรัล ลำปาง

## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2565 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น  
ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 319 ถนนห้วยเปือยไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพโครงการเซ็นทรัล ลำปาง



## รายละเอียดของโครงการเช่าทรัสต์ ลำปาง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเช่าทรัสต์ ลำปาง	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2. สิทธิการเช่าในบางระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 3. สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,716 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 16,363 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	3,098 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	3,185 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	2,932 ล้านบาท

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของแต่ละโครงการสามารถศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

## ผลการดำเนินงานของทรัสต์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้เฉลี่ย ปี 2566 (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับปี 2566 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	88,346	96.8	1,408.3
เซ็นทรัล พระราม 3	36,040	96.3	638.7
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,711	98.6	1,019.0
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	34,096	83.8	204.0
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	39,317	96.5	511.6
เซ็นทรัล พัทยา	29,213	93.5	475.7
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	58,914	89.4	507.1
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	18,527	76.4	178.2
เซ็นทรัล มาวีน	15,453	94.0	133.0
เซ็นทรัล ลำปาง	16,363	94.4	279.7
รวมเฉลี่ย	363,979	92.9	5,355.3
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง	88.1	372.7

## 2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายวัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายวันโดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม</b>	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563</b>	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564</b>	
โครงการเซ็นทรัล ธาริษา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอร์ลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายวัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้



ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้

- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถจุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

#### การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

##### รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน และมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย



สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Consignment) สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าจะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) ทั้งหมด

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีรายได้ที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเช่าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย) โดยลักษณะผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้มีคนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนมหาวิทยาลัย สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับเซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เวสสเตอร์ส จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 5.4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของ CPNREIT โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

## โครงการที่มีการกระจุยตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลักคือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทคดิง (“ยูนิลีเวอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่ในกว่า 190 ประเทศทั่วโลก (ที่มา : Unilever Website) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยูนิลีเวอร์ มีการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 6,187 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และผู้เช่าอีกรายเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 33.5

อนึ่ง สัญญาเช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ มีระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) ทั้งนี้ ถึงแม้สัญญาเช่าช่วงที่ CPNREIT เข้าทำกับ ยูนิลีเวอร์ จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงยังให้สิทธิยูนิลีเวอร์ ในการบอกเลิกสัญญาโดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ยูนิลีเวอร์จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจรับเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี ยูนิลีเวอร์ได้แจ้งความประสงค์ขอทยอยลดพื้นที่เช่าลงในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และเดือนกรกฎาคม 2566 โดยคงเหลือการเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 6,187 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และตกลงชำระค่าเช่าและบริการเพิ่มเติมสำหรับการลดพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้าและทยอยรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ขณะเดียวกัน สเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง

## ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

#### • ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2566 เซ็นทรัลพัฒนามีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท

ปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง

ปี 2564 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ซิตีเวลอปเม้นท์ (SF) ในสัดส่วนร้อยละ 96.9 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้า 1 แห่ง 2) โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง 3) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกาบางนา) 4) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก



เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรมและที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2566 เซ็นทรัลพัฒนา มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้า 40 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 17 แห่ง ในต่างจังหวัด 21 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง และศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง ศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 แห่ง 2) อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ 10 อาคาร 3) โรงแรมในต่างจังหวัด 9 แห่ง 4) โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่าในกรุงเทพฯ 1 โครงการ และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 33 โครงการทั่วประเทศ นอกจากนี้ ยังมีการลงทุนใน CPNREIT และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ("CPNCG")

เซ็นทรัลพัฒนามุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลายรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนานำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน/จะลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหาร (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) รวมทั้งสิ้น 7 อาคาร ได้แก่ 1) ลาตพาร์ว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศสเปส 6) แจ้งวัฒนะ และ 7) พระราม 9 โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอตรกกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี และสถานเสริมความงาม เป็นต้น

- ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการของทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา 40 แห่ง และโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา หรือ [www.centralpattana.co.th](http://www.centralpattana.co.th)



แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ CPNREIT มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับเซ็นทรัลพัฒนา ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนา ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ CPNREIT ได้ว่าจ้างเซ็นทรัลพัฒนา ให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เข้าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เข้าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เข้าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือนในการคำนวณพื้นที่ให้เข้าดังกล่าว

คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นหรือจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงาน (ยกเว้น โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย) มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของ CPNREIT โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ CPNREIT ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของ CPNREIT ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการโอเนน

และค่าบริการดูควัน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

2. ค่านายหน้า (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของ CPNREIT เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

• ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

• ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วีดีโอวอลล์ (Video Wall) โลโก้บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่านายหน้า ตามที่เห็นสมควร

3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร



4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ CPNREIT ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของ CPNREIT เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## 2. บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ ("GLAND") และบริษัท สเตอริจ อีควิตี้ จำกัด ("สเตอริจ")

### • ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,499,829,661 บาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทยา ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยปัจจุบันมีการบริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

สเตอริจ ก่อตั้งขึ้นในปี 2539 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอริจประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอริจ ร้อยละ



100.0 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันกลุ่ม GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการรองรับทุกการเดินทาง โดยกลุ่ม GLAND มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ในใจกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อาคารสำนักงาน	ธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กันยายน 2559
5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม - โครงการ Arcade - โครงการโรงแรม	อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - อาคารสำนักงาน และ หอประชุม - พื้นที่ค้าปลีก - โรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบ โครงการใหม่ (เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ ดังกล่าว GLAND ได้ให้พื้นที่ บางส่วนสำหรับ “ตลาดจอยด์แฟร์ หรือตลาดกลางคืนขนาดใหญ่ซึ่ง ได้รับความนิยมอย่างดีจากทั้งชาว ไทยและต่างชาติ)
6. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้น ใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ใน โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วน โครงการเบลล์ แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และ โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2566)

นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่ CPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่ม GLAND ทั้งหมด โดย CPNREIT ได้แต่งตั้งให้ GLAND และสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป อันจะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0

สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นส่วนหนึ่งในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่ม GLAND ภายใต้โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่ม GLAND ยังทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เช่นกัน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าวได้

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กุมภาพันธ์ 2557	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
2. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2557	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
3. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2559	-

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2566)

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำสัญญาระหว่าง CPNREIT GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้เกิดการสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่า



พื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อมุ่งใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลา การเช่า หากอัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละ โครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่ และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำ งบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว จะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายใน โครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ ผู้สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็น การให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่ สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายได้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

• คำตอบแทนที่ผู้บริหารสหวิมทรัสต์จะได้รับจาก CPNREIT

1. GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารสหวิมทรัสต์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารสหวิมทรัสต์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร สหวิมทรัสต์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้



1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทนกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## 2. สเตอร์ลิง

สเตอร์ลิงซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเข้าพักที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงินไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง GLAND และสเตอร์ลิง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ตามลำดับ ได้ดำเนินการผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ GLAND และสเตอร์ลิง เพื่อสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

#### การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

##### • รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และกองทรัสต์ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว 1 คราว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 1 คราว สำหรับระยะเวลาการเช่าต่อไปอีก 3 ปี ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

#### ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เชื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เงินทรัสต์พัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเงินทรัสต์พัฒนา โดยเงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 และเงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

### ข้อมูลกลุ่มฮิลตัน

- ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)

กลุ่มฮิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มฮิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 19 แบรินด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 7,165 แห่ง ใน 123 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องประมาณ 1,127,430,400 ห้อง ณ สิ้นปี 2565 (ที่มา : Hilton Worldwide Holdings Annual Report 2023)

- ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตัน

จากฐานข้อมูลของ [www.hilton.com/th](http://www.hilton.com/th) ในปัจจุบัน กลุ่มฮิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 16 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พักยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 15 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมฮิลตัน พักยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรมฮิลตัน พักยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพ เพลินิจิต	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน กรุงเทพ แกรนด์ ไฮเก	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมคอนราด กรุงเทพ เซซิเคนส์	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ กรุงเทพ สีลม	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ บางกอก วิวอร์ไซด์	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย เซซิเคนส์	สุราษฎร์ธานี	-



โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรม ดับเบิลยู บี อิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
โรงแรมอิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มอิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมอิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมอิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มอิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง กลุ่มอิลตัน ให้บริหารโรงแรมอิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มอิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมอิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

#### ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.")

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. การคำนวณค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วง

##### 1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2561	210,000,000
2562	217,350,000
2563	224,957,250

ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในอัตราค่าปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2564	232,830,754
2565	242,143,984
2566	252,265,602
2567	263,264,383
2568	275,216,586
2569	288,206,809

หมายเหตุ: ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทธา

## 1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = \text{ร้อยละ } 90 \times (ก - ข - ค - ง)$$

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทธา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสะสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทธา ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทธา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทธา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทธา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของ



ซีพีเอ็น พักยาในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือ การจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของ โรงแรมฮิลตัน พักยา

ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเพอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และ พาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พักยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหาร โรงแรมฮิลตัน พักยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พักยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พักยา

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสามเดือน ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.1

ถ้าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่า ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมี จำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มี จำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวน มากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จาก การคำนวณตามสูตรในข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดย ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พักยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้าย ของรอบปีบัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ ดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พักยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม หาก ค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชี รับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พักยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผัน สำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ 1.2 ตามข้อมูลทาง การเงินของซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พักยา โฮเทล สำหรับการ ปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พักยา โฮเทล จะจ่าย ชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชี ของซีพีเอ็น พักยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณี



การเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปีและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้วภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

**ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า**

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนาสามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การเซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงไตรมาส 1 ปี 2565 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเช่าตามหลักเกณฑ์ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นชำระค่าเช่าอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม ซึ่งในรอบปี 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ให้กับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็ว และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ตามปกติ สำหรับค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้สิทธิเลื่อนชำระเนื่องจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (renovation) ในปี 2563 และเลื่อนชำระเนื่องจากเหตุสุดวิสัยในปี 2564 ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ CPNREIT แล้วในปี 2566

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
<b>ค่าเช่าตามสัญญา<sup>1)</sup></b>					
ค่าเช่าคงที่	217	225	233	242	252
ค่าเช่าแปรผัน	109	-	-	77	126
ค่าเช่ารวม	326	225	233	319	378
<b>ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (renovation) หรือเหตุสุดวิสัย</b>					
ค่าเช่าคงที่	-	162	59	-	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	-	-	-
<b>ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย</b>					
ค่าเช่าคงที่	-	7	174	60	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	7	174	-	-
<b>ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</b>					
ค่าเช่าคงที่	274	235	73	187	247
ค่าเช่าแปรผัน	109	-	-	77	126
ค่าเช่ารวม	383	235	73	264	373

หมายเหตุ : <sup>1)</sup> เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

#### ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา

กรณีซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดย CPNREIT และ ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี และซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 สำหรับการต่อสัญญาอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทุนที่มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พัททยาที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้



## 2.6 การกู้ยืมเงิน

## 1. การกู้ยืมเงิน

## สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอบริษัทที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 10,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 4,170 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 1,800 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</li> <li>- ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</li> </ul>



ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 2,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 1,500 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทศรองจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 100 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</li> <li>- ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน</li> </ul>

## 2. การออกหุ้นกู้

อ้างอิงข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้รวม 8 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ <sup>1</sup>	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุหุ้น กู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต <sup>2</sup>
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA-
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA-
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA-
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA-
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA-
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA-
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	AA-
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	AA-

หมายเหตุ: <sup>1</sup> CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaIBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงไว้ให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ซึ่ง  
จะเทียบเท่ากับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ที่ได้รับใบอนุญาตและจะเทียบเท่ากับสำนักงานคณะกรรมการกำกับ  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยตลอดอายุหุ้นกู้

<sup>2</sup> อันดับเครดิตหุ้นกู้ อ้างอิงจากประกาศอันดับเครดิตของ TRIS เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566

โดยเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์  
ที่ระดับ "AA-" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ"

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ดังกล่าวที่อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจาก  
สถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

### 3. สถานะของการกู้ยืมเงิน

สถานะการกู้ยืมเงินของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้ <sup>1</sup>	4,664.8 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	17,430.9 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	81,367.0 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 27.2 <sup>2</sup>
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

หมายเหตุ: <sup>1</sup> CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานและไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานศูนย์วิจัย  
เภสัช และบริหารค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำนักงานวิจัยในโครงการเงินกู้ รวม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2563

<sup>2</sup> มูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเงินกู้ รวม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการ  
รายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยที่หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเงินกู้ รวม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของ  
สำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเงินกู้ รวม 2 (ช่วงต่ออายุ) อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมจะมีมูลค่าร้อยละ 40.3

### 4. การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

CPNREIT มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อ  
ชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ในปี 2566  
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวน 140 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสำรองสะสมอยู่ที่ประมาณ 660 ล้านบาท ซึ่งได้มีการใช้เงิน  
ดังกล่าวชำระคืนหนี้แล้ว



## 3. ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

## ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2566

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2566 (GDP) มีการหดตัวเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 มีการขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจ ด้านการใช้จ่าย ขยายตัวของภาคการอุปโภคบริโภคในภาคเอกชนมากที่สุดที่ขยายตัวร้อยละ 7.1 จากปีก่อนหน้า ด้านการผลิต สาขาที่พิกัดและบริการ คำส่งและค้าปลีก รวมถึงการขนส่ง ปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยอยู่ที่ 28.04 ล้านคน โดยมีแรงขับเคลื่อนจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก รวมถึงมาตรการสนับสนุนต่าง ๆ ของรัฐบาล เช่น มาตรการยกเว้นวีซ่า การขยายระยะเวลาในการพำนักในประเทศ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวจีนยังมีความไม่แน่นอนโดยขึ้นกับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศจีน ด้านการคลัง การจัดเก็บรายได้รัฐบาลและการใช้จ่ายภาครัฐทำได้น้อยกว่าปีก่อนหน้า แต่หนี้สาธารณะต่อ GDP ลดลงจากปีก่อนหน้า อัตราการว่างงานที่ถือว่ายังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.98 มีดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลที่ร้อยละ 1.3 ของ GDP ขณะที่อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในระดับต่ำเช่นเดียวกับที่ร้อยละ 1.2 เป็นผลจากการเข้าอุดหนุนราคาพลังงานและค่าไฟจากภาครัฐ ด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวที่ร้อยละ 2.5 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีการปรับขึ้นรวม 5 ครั้งตลอดปี 2566

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

สศช. คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.2-3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติ การค้าโลก การขยายตัวของภาคการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดการณ์จะกลับสู่ระดับก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ในช่วงกลางปี พ.ศ. 2568 รวมถึงมาตรการกระตุ้นต่าง ๆ จากทางรัฐบาล อาทิ มาตรการลดค่าครองชีพ โครงการ Easy e-receipt กระตุ้นการใช้จ่าย สำหรับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายปี 2567 คาดว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะคงอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.5 ตลอดปีนี้ เนื่องจาก กนง. มองว่าเหมาะสมกับแนวโน้มการเติบโตเศรษฐกิจสู่ศักยภาพและเชื่อให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบ รวมทั้งควบคุมระดับหนี้ครัวเรือนซึ่งอยู่ในระดับสูง และสนับสนุนมาตรการเฉพาะจุดและการแก้หนี้ดูแลกลุ่มเปราะบาง

## อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retailer Sentiment Index: RSI) ในเดือนธันวาคมปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 57.9 จาก 48.4 ในเดือนก่อนหน้า ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นตามฤดูกาลใช้จ่าย โดยคาดว่าดัชนี RSI ช่วงเดือน ม.ค. - มี.ค. 2567 จะปรับตัวขึ้นเล็กน้อย โดยเมื่อแยกความเชื่อมั่นตามภูมิภาคจะพบว่าดีขึ้นและอยู่สูงกว่าระดับ 50 ในทุกภูมิภาค ส่วนหนึ่งจากมาตรการภาครัฐโครงการ Easy E-Receipt ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. - 15 ก.พ. 2567 รวมถึงภาคการท่องเที่ยวที่มีการฟื้นตัวมากขึ้นในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างไรก็ตาม ข้อมูลส่วนหนึ่งจากผลการสำรวจดัชนี RSI พบว่าในปี 2567 ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกให้ความสำคัญ 3 ประเด็น คือ ผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น อุปสรรคในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และสภาพคล่องทางธุรกิจ โดยร้อยละ 74 ของธุรกิจยังคงมีสภาพคล่องมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป

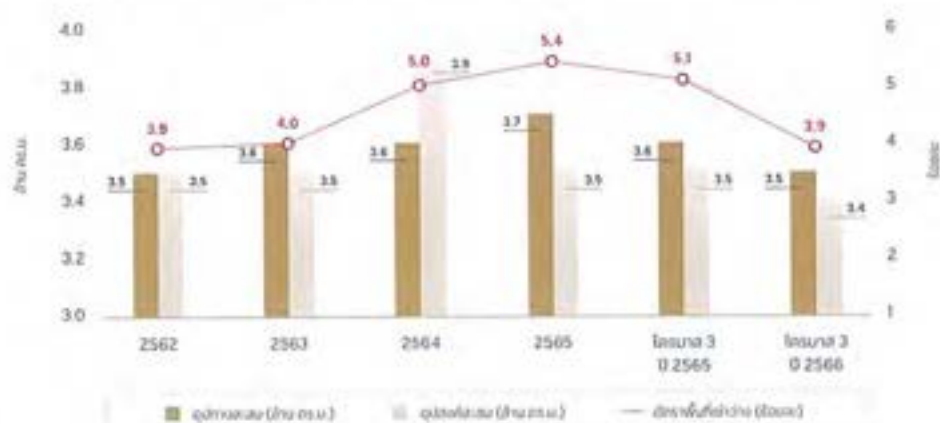
สำหรับภาพรวมแนวโน้มทิศทางอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี จากอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในระดับสูงส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าลดลงจากปีก่อนหน้า สำหรับด้านอัตรา



ค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้จำนวนผู้เข้าใช้บริการในหลายโครงการยังมีความหนาแน่น

ข้อมูลจากบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลส์ ประเทศไทย (JLL Thailand) ภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2566 สำหรับธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกตลาดบน (Prime Grade) ในกรุงเทพฯ อุปทานสะสมยังคงทรงตัวที่ 3,493,742 ตร.ม. และอุปสงค์สะสมอยู่ที่ 3,358,115 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 96.1 ของอุปทานทั้งหมด โดยอัตราพื้นที่ที่เช่าว่างจะลดลงจากร้อยละ 5.1 ในไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นร้อยละ 3.9 ในไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากด้านอุปสงค์ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย

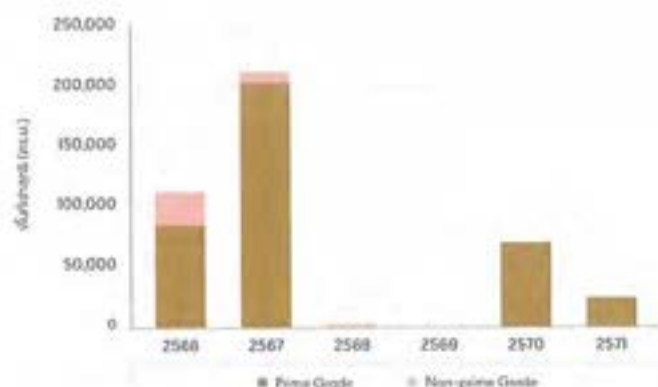
#### อุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่เช่าว่างของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ



ที่มา: JLL Thailand Research

ในอีก 5 ปี ข้างหน้า คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้านตร.ม. จากจำนวน 45 โครงการ ที่มีการประกาศและคาดการณ์เปิดตัวในช่วงตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ถึงปี 2571 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 33 โครงการ และอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบและการพัฒนาโครงการอีก 12 โครงการ อย่างไรก็ตาม มี 2 โครงการใหญ่ ที่มีการเลื่อนเปิดจากปี 2566 ไปยังปี 2567 ได้แก่ One Bangkok และ Happitat at The Forestias ขณะที่ส่วนของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ มีอุปทานใหม่จำนวน 12 โครงการ หรือประมาณ 687,187 ตร.ม. ในช่วงตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ถึงปี 2571 ซึ่งรวมถึงโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ Central Westville (68,000 ตร.ม.) และ The EmSphere (60,000 ตร.ม.) ในช่วงปลายปี 2566 One Bangkok ในช่วงปลายปี 2567 และ Bangkok Mall ในช่วงปี 2568

#### การคาดการณ์อุปทานค้าปลีกแบบ Prime Grade และแบบ Non-prime Grade ในพื้นที่ Central Business Areas (CBA) ปี 2566 – 2571



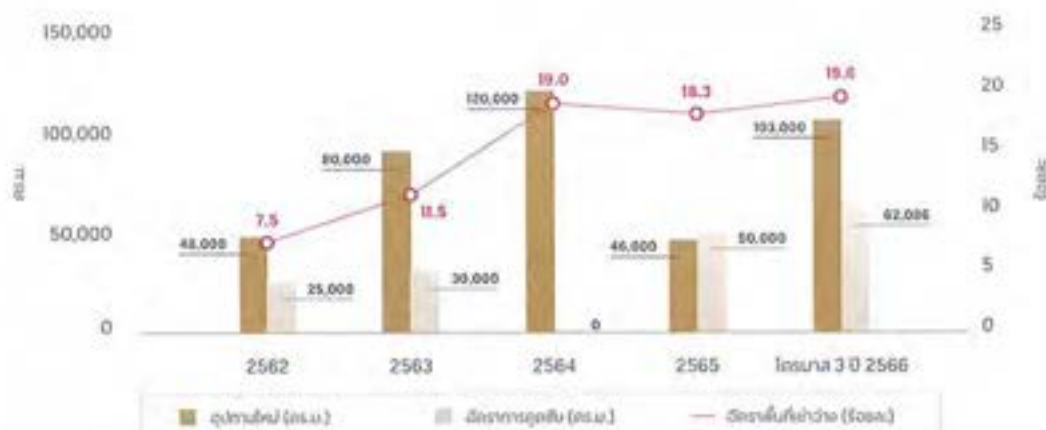
ที่มา: JLL Thailand Research

## อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ภาพรวมของธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ทุกกลุ่ม มีอุปทานของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 10.48 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 มากกว่า 388,000 ตร.ม. โดยเพิ่มขึ้นทั้งในส่วน Prime grade (Grade A) และ Non-prime grade ในขณะที่ด้านอุปสงค์ภาพรวม ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีอัตราการดูดซับสุทธิ (Net absorption) กลุ่ม Prime grade (Grade A) ที่ 44,602 ตร.ม. ในขณะที่กลุ่ม Non-prime grade ติดลบที่ -9,980 ตร.ม. ติดต่อกันจากไตรมาสก่อนหน้าและจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีความต้องการในการย้ายไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น รวมถึงการพิจารณาย้ายไปยังโครงการใหม่ ๆ ที่มีการเปิดเพิ่มเติม แม้ว่ากลุ่ม Prime grade (Grade A) จะมีอัตราการดูดซับที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากมีอุปทานที่เพิ่มขึ้นจึงส่งผลให้อัตราการว่าง (Vacancy Rate) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเช่นเดียวกับกลุ่ม Non-prime grade

สถานการณ์ธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่ Central Business Areas (CBA) ของกรุงเทพฯ นั้นมีอุปทานรวมอยู่ที่ประมาณ 4.95 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ประมาณ 138,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานในส่วน Non-prime grade ด้านอุปสงค์ มีอัตราการดูดซับสุทธิ (Net absorption) ในส่วน Prime grade (Grade A) ดีขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 19.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ในส่วน Non-prime grade ยังคงมีอัตราการดูดซับที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจากการที่ผู้เช่าย้ายไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าเดิม

## อุปทานใหม่ อัตราการดูดซับ และอัตราว่างของสำนักงานกลุ่มตลาดบน Prime Grade (Grade A) ใน กรุงเทพฯ



Source: JLL Thailand Research

ทั้งนี้ สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2567 ในกรุงเทพฯ คาดการณ์ทิศทางอัตราว่าง (Vacancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาด โดยระหว่างช่วงปี 2566 ถึง 2571 จะมีอาคารสำนักงานที่กำลังทยอยก่อสร้างและพัฒนากว่า 42 อาคาร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1.9 ล้านตร.ม. ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากค่าเฉลี่ยย้อนหลังในอดีต เป็นที่น่าสังเกตว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานมีผลต่อการแข่งขันในตลาดและเป็นปัจจัยที่นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราว่างมากกว่าร้อยละ 28 ภายในปี 2567 ซึ่งจะเป็นแรงกดดันการฟื้นตัวของอัตราการใช้เช่าและอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เข้าจะมีขยายตัวเล็กน้อยในกลุ่ม Prime grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่โดยเฉพาะต่างชาติและบริษัทข้ามชาติที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น ซึ่งนิยมพื้นที่สำนักงานให้เข้าในกลุ่ม Prime grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมถึงกลุ่มบริษัทที่ย้ายมาจากทำเลอื่นมาที่กลุ่ม Prime



grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA รวมไปถึงการพัฒนาคุณภาพ พื้นที่โครงการใหม่ระดับ A+ ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งตามมาด้วยอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเช่นเดียวกัน

#### ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ข้อมูลสถิติจากหน่วยงานด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทั้งหมด 28,042,131 คน ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายที่มีการปรับไว้ที่ 25-28 ล้านคน คิดเป็นการเติบโตขึ้นถึงร้อยละ 151 จากปีก่อนหน้า โดยมีการกระตุ้นมาจากนโยบายที่รัฐบาลได้ไม่มีมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้นักท่องเที่ยว (วีซ่าฟรี) โดยเฉพาะจากประเทศจีนและอินเดีย รวมถึงการเพิ่มวันพำนักสำหรับนักท่องเที่ยวรัสเซีย และการสร้างความสะดวกในการผ่านแดนสำหรับนักท่องเที่ยวมาเลเซีย ทำให้มีรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติถึง 1.2 ล้านล้านบาท จากเป้าหมายรายได้ที่กำหนดไว้ที่ 1.6 ล้านล้านบาท โดยนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากที่สุดมีที่มาจากประเทศ 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย 4,563,020 คน จีน 3,519,735 คน เกาหลีใต้ 1,658,688 คน อินเดีย 1,626,720 คน และรัสเซีย 1,481,878 คน

สำหรับเป้าหมายในการฟื้นฟูภาคการท่องเที่ยวไทยในปี 2567 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้กำหนดเป้าหมายที่จะดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาที่ประเทศไทยที่ 30-35 ล้านคน และประมาณรายได้รวมจากกิจกรรมการท่องเที่ยวทั้งหมดในประเทศไทยที่ 3 ล้านล้านบาท แบ่งเป็น 1.92 ล้านล้านบาทจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ 1.08 ล้านล้านบาทจากนักท่องเที่ยวคนไทย ถือเป็นการฟื้นตัวในระดับเทียบเท่ากับปี 2562 ช่วงก่อนเกิดโควิด-19 อย่างไรก็ตาม รัฐบาลมีการกำหนดเป้าหมายเงินนโยบายที่สูงขึ้นในส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3.5 ล้านล้านบาท โดยมุ่งขยายเชิงรุกเพิ่มเติมในส่วนรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรัฐบาลที่อนุมัติมาตรการหลักในการกระตุ้นการท่องเที่ยว ประกอบไปด้วย 1) การยกเว้นหรือวีซ่าฟรี แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีน คาซัคสถาน อินเดีย และได้หวัน 2) การขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวจาก 30 เป็น 60 วันเป็นกรณีพิเศษ 3) การยกเว้นการขึ้นแบบรายการคนต่างด้าวผ่านพรมแดนสะเคา จ.สงขลา 4) การขยายเวลาให้บริการของสถานประกอบการ ทั้งนี้ ภาพรวมแผนงานของ ททท. ในปี 2567 จะมุ่งเน้นคุณภาพควบคู่มูลค่าและเดินหน้าสู่ความยั่งยืน (High Value & Sustainability) ภายใต้การบูรณาการของทุกภาคส่วน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยวทั้งปี ท่องเที่ยวยั่งยืน และท่องเที่ยวเท่าเทียม ทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ทรงคุณค่าบนพื้นฐานวัฒนธรรมและ Soft Power

สมาคมโรงแรมไทย (ทีเฮลเอ) ได้ทำการประเมินข้อมูลผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ให้บริการที่พักโรงแรม โดยความร่วมมือกับธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2566 อัตราการเข้าพักของโรงแรมทั่วประเทศไทยมีเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60 ยังคงน้อยกว่าปี 2562 ที่มีเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75 ในส่วนของราคาห้องพัก โรงแรมกว่าร้อยละ 50 สามารถปรับราคาห้องพักได้สูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป ขณะที่โรงแรมระดับไม่เกิน 3 ดาวส่วนใหญ่ยังปรับราคาได้จำกัด ทั้งนี้ โรงแรมในภาคใต้มีสัดส่วนของโรงแรมที่ปรับราคาได้สูงกว่าก่อนโควิด-19 สูงกว่าภาคอื่น ๆ

ทั้งนี้ สำหรับแนวโน้มกลุ่มพื้นที่ในการท่องเที่ยวพบว่าโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต) คาดการณ์รายได้เติบโตสูงตามทิศทางการท่องเที่ยว อัตราเข้าพักเฉลี่ยมีโอกาสสูงถึงร้อยละ 80 ต่อปี จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค คาดการณ์รายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและขานรับจากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ ในส่วนโรงแรมในจังหวัดอื่น ๆ รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคหรือแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ



#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

##### 4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษามูลค่าการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ผู้จัดการของทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณางบประมาณประจำปีของโรงแรม เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

#### 4.1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุน เศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

ในปี 2566 จากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศได้ ส่งผลให้ประชาชนและห้างร้านต่าง ๆ สามารถกลับมาใช้ชีวิตและเปิดกิจการได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 และส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปได้ดังนี้

- ศูนย์การค้า: จำนวนผู้ให้บริการเฉลี่ยปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 อยู่ที่ระดับร้อยละ 84 ของช่วงก่อน COVID-19 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 96.2 ประกอบกับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าได้ตามปกติ ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายเพิ่มขึ้น และการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19
- อาคารสำนักงาน: จากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid Working หรือ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้เช่าบางรายขอลดพื้นที่เช่าลง และบางรายขอไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 จำนวนพนักงานกลับเข้าทำงานในออฟฟิศมีการฟื้นตัวต่อเนื่อง และมีผู้เช่ารายใหม่สนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- โรงแรม: จากการเปิดประเทศและการยกเลิกการควบคุมการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 มีการฟื้นตัวขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 88.1 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ในปี 2562 ที่ประมาณร้อยละ 88.8 ประกอบกับอัตราค่านี้อาจหักกลับมาสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจากผู้เช่าช่วง ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเต็มจำนวน เปรียบเทียบกับช่วง COVID-19 ที่กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 หรือบางไตรมาสกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรเพียงบางส่วน



#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้าบริการ และสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

CPNREIT ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ดำเนินการดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้า: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาการให้บริการ ทั้งผ่านช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น One call One click (Chat & Shop, Central Eats, Central kitchen) และการสร้างประสบการณ์ดิจิทัลในการให้บริการและสิทธิพิเศษผ่าน Central Life บน LINE Platform และ Central Life X บน Android & IOS application รวมถึงการสนับสนุนและช่วยเหลือผู้เช่า ทั้งการเป็น End-to-End solutions สำหรับคู่ค้าอย่างครบวงจร ได้แก่ (1) การช่วยเหลือการเติบโตและการขยายสาขาด้วยโมเดล Co-Investment, Funding และ Franchise (2) การช่วยเหลือด้าน Business operation ต่าง ๆ เช่น การใช้ SERVE application และ (3) การใช้ Big Data จาก The 1 และ The 1 BIZ กระตุ้นยอดขายร้านค้าผ่านกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกลุ่มเป้าหมายและช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ ผ่านการให้ส่วนลด ชะลอการชำระหนี้ค่าเช่า และปรับประเภทสัญญาเช่า ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้เช่าผ่านการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ การจับคู่ทางธุรกิจและการขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศด้วย Start-Up market และโครงการ Central Pattana Lead และ Retail Academy



อาคารสำนักงาน: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาช่องทางออนไลน์ผ่านการสร้าง website เพื่อช่วยในการเข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า การนัดหมาย และการจองพื้นที่ รวมทั้ง การพัฒนา Application (B2C) เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารเกิดความสะดวก และทำให้การสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น

โรงแรม: ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มอิลตัน) ได้กระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวในประเทศผ่านการทำโปรโมชั่นที่สอดคล้องกับมาตรการภาครัฐ “เราเที่ยวด้วยกัน” การใช้ Influencer จากสื่อสังคมออนไลน์ในการโฆษณา และการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กรเพิ่มขึ้น รวมถึง การหานักท่องเที่ยวต่างชาติอื่น ๆ ขดเขย่นักท่องเที่ยวชาวจีนที่ลดลง โดยมุ่งเน้นกลุ่มประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชียใต้

#### 4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของการลงทุนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติงานหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จหรือกลยุทธ์ไม่มีประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 4.1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพามูลค่าการที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และเสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มอิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมอิลตัน พัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มอิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชดเชย ชำ และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ

และมีคุณสมบัติเหมาะสม อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมายและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างผลสัมฤทธิ์อย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม อิลตัน พัทยา นั้น กลุ่มอิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนที่ผู้บริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมอิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมอิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมอิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มอิลตัน) จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 2 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม

การดำเนินธุรกิจของโรงแรมอิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะลดความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างมากแห่งหนึ่งในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงจังหวัดชลบุรีที่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าว รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การแข็งค่าของเงินบาทไทย มุมมองที่เป็นลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง การปิดล้อมสนามบิน การแพร่ระบาดของโรคระบาดในภูมิภาค อัตราแลกเปลี่ยนของเงินบาทไทยต่อเงินสกุลอื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะ



เศรษฐกิจในระดับมหภาคและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจลดลงไปได้ระดับหนึ่งด้วยการปรับแผนการดำเนินงานของโรงแรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา มีการกระจายกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยไม่จำกัดลูกค้าเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง และปรับกลยุทธ์การขายห้องพักให้สอดคล้องกับแนวทางการตลาดและตรงความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม จึงสามารถนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวได้ ทำให้ในกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับลูกค้าจากภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีลูกค้าจากกลุ่มอื่นมาทดแทนได้

#### 4.1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

#### 4.1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในระยะใดระยะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การเซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเซ็นทรัลพัฒนาจะให้ความ



พยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืม เงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมอัลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มอัลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

#### 4.1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมอัลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมอัลตัน พัทยา และเจ้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบ และเช่าสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่า หรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของโรงแรมอัลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา

#### 4.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา สิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพญาอินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยการจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอัลตัน พัทยา สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

เป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเพื่อให้ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทนซีทีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

#### 4.1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา หรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 10% อย่างไรก็ดี ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหาหารือร่วมกันกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เห็นพ้องพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดมาตรการการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่า ประกอบกับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยาผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษารฐานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

#### 4.1.13 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เช่น การมีห้างสรรพสินค้าหรือโรงพยาบาล เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ดังนั้น การสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึง



ประสบการณ์กว่า 30 ปี ของเซ็นทรัลพัฒนาในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าจะดำเนินการได้ อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPNREIT ยังมิได้รับแจ้งจากผู้เช่าหลักว่าจะไม่ทำการต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT

#### 4.1.14 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุง ให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ ภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการ ตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์ มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

โดยปัจจุบัน เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารของห้างสรรพสินค้าได้เสนอแผนในการปรับปรุงโครงการ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพเนื่องจากอายุการใช้งานที่ผ่านมากว่า 30 ปี และปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการใหม่เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระดับภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าหรือบริการประเภทต่าง ๆ (Destinations) และการยกระดับและเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารของห้างสรรพสินค้าในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผน เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาระดับและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อม และเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยม



ผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่เป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ

#### 4.1.15 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่กับกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของ และ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าว ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจจะดำเนินการขาย ให้เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจ โดยที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยแห่งความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ คือ การมีทำเลที่ตั้งของห้างที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง โดยการที่ห้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยที่ศูนย์การค้าดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจของห้างดังกล่าวประสบความสำเร็จมาอย่างต่อเนื่อง อันทำให้ความเสี่ยงที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จะย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงไปมาก

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน แต่ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ มีดังนี้

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน	ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภาวนา	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
6. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

#### 4.1.16 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้ CPNREIT อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือได้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของ CPNREIT ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่ CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่ง CPNREIT ได้เข้าลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมี

ผลกระทบต่อนิติในส่วนที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุน CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจ  
หยุดชะงัก

#### 4.1.17 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ทาง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่า/จะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดิน และ/หรืออาคาร สัญญาเช่า และ/หรือซื้อขายงานระบบ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ CPNREIT และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ CPNREIT ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรือละเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของ CPNREIT ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่ CPNREIT เรียกร้อง ดังนั้น CPNREIT จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่ CPNREIT จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ CPNREIT ชนะคดี ทาง CPNREIT อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.1.18 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ("เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3") นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT



ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำหน่ายกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้

#### 4.1.19 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน ซึ่งทำให้ CPNREIT อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน จะยินยอมให้ CPNREIT ลูกจ้าง คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจาก CPNREIT รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน

นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะบริษัทใหญ่ของผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน จะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ให้บริษัทย่อยดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องที่บริษัทดังกล่าวเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ) เพื่อป้องกันและเยียวยาหากมีเหตุที่จะทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือหากจะมีการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกดังกล่าวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของ CPNREIT หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลกระทบทำให้ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถ้าหาก CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าที่ CPNREIT ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าคืนให้แก่ CPNREIT โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ นอกจากนี้ CPNREIT ยังสามารถเรียกค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน เป็นดังนี้

#### ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พาร์ค และโครงการโรงแรมฮิลตัน พาร์ค	ที่ดินบางส่วนเป็นของบุคคลภายนอก และบางส่วนเป็นของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 <sup>1</sup>	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 <sup>1</sup> สำหรับที่ดินส่วนของบุคคลภายนอก ซึ่งให้เช่าช่วงต่อแก่ซีพีเอ็น พาร์ค <sup>1</sup>
โครงการเซ็นทรัล ภาวินา	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ <sup>1</sup>
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND <sup>1</sup>	-
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย	สเตอริง <sup>1</sup>	-

หมายเหตุ

1. เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา

## ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 <sup>1</sup>
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	บริษัท ห้างเซ็นทรัล คีฬาภัณฑ์ สโตร์ จำกัด <sup>2</sup>	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ:

1. เป็นบริษัทย่อยของอสังหาริมทรัพย์พัฒนา

2. มีการร่วมทุนกับเซ็นทรัลพัฒนา

## 4.1.20 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทธา และโครงการเซ็นทรัล มารีนา

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พัทธา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารีนา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 3,924 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือ โครงการเซ็นทรัล พัทธา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัล พัทธา) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทธา และโครงการเซ็นทรัล มารีนา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่คือ บริษัท เซ็นทรัลพัทธา จำกัด (ปัจจุบันได้ควบรวมกับบริษัทอื่น เป็นบริษัท บิ๊กซีรีเทล โฮลดิ้ง จำกัด) ให้เช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา) ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พัทธา และโครงการเซ็นทรัล มารีนา เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้งเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พัทธา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัล พัทธา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พัทธา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทธา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พัทธา ในการให้ CPNREIT เข้าสมมติแทนซีพีเอ็น พัทธา หากซีพีเอ็น พัทธา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทธา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พัทธา หรือ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล มารีนา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา CPNREIT มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พัทธา และเซ็นทรัลพัฒนา (แล้วแต่กรณี) จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถให้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

## 4.1.21 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส กับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์



ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

#### 4.1.22 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินและการชำระคืนตราสารหนี้

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 27.2 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในบัญชีของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระการกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ (ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)) (หากไม่รวมมูลค่าสินทรัพย์จากโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.3) ซึ่ง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและตราสารหนี้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้

นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

#### 4.1.23 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT สำหรับวาระที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง

ผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วนอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งคณะของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

#### 4.1.24 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินของ CPNREIT มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำกว่าค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สภาพบรรยากาศและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนามีการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้



หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจาก (ก) เหตุสุดวิสัย หรือ (ข) การซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของบริษัทสินที่ GLAND หรือสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง CPNREIT กับ GLAND และ CPNREIT กับสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อบังคับให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว จะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเงื่อนไขในการปฏิเสธก่อนตามที่กำหนดในสัญญา หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาฉบับนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จนถึงวันที่ 18 เมษายน 2567 หาก GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเตอร์ลิง ตกลงว่า GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ศูนย์การค้าของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน

โครงการเซ็นทรัล พัทธา และโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี และโครงการเซ็นทรัลศรีราชา อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ชลบุรี มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต และโครงการเซ็นทรัล พัทธา ค่อนข้างมาก ระยะทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร ตามลำดับ และโครงการเซ็นทรัล ศรีราชาที่มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต และโครงการเซ็นทรัล พัทธา ประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโครงการแต่ละแห่งมีความแตกต่างของกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน



โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ที่เปิดอย่างเป็นทางการในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ระยะทางประมาณ 9-13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ การที่เซ็นทรัลพัฒนามีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันบางพื้นที่ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลมาจากพื้นที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกันเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

## ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทธร ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์เก็ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัล รามบุรี และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทธร	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล รามบุรี	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา
การลงทุนของ CPNREIT ที่ตั้ง	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน 333/98 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000	- 8 ถนนสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20110
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-	-	ห่างจากเซ็นทรัล มาร์เก็ต และเซ็นทรัล พัทธร อำเภอวังมากร ระยะทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร ตามลำดับ	ห่างจากเซ็นทรัล มาร์เก็ต และเซ็นทรัล พัทธร อำเภอวังมากร ระยะทางประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตร ตามลำดับ
แนวคิดของศูนย์การค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการมีวัตถุประสงค์ประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และครบครันสินค้าขายสด และโรงแรม</li> <li>- ศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว ซึ่งโดดเด่นด้วยระเบียบของชุมชนวิถีชายหาดพัทยาได้ 360 องศา</li> <li>- มีลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลาย ทั้งนักท่องเที่ยว ผู้ค้าปลีกในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปประชุมสัมมนาและเดินทางไปพักผ่อนในวันหยุด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มองหาสินค้าเอาต์เล็ต</li> <li>- ตัวอาคารตกแต่งแบบมีมอลล์ ภายใต้แนวคิด "หมู่บ้านชาวประมง" (Fisherman Village)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่ และทันสมัยสมบูรณ์ในตัวเมืองชลบุรี</li> <li>- มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าสีเขียว Eco-Friendly Mall แห่งแรกในภาคตะวันออก ท่ามกลางบรรยากาศ Semi-outdoor และ Pet-friendly</li> <li>- การออกแบบที่ช่วยประหยัดพลังงาน อาทิ การใช้แสงธรรมชาติภายในศูนย์ฯ ให้มากที่สุด, การติดตั้งผ้าลดความร้อน</li> <li>- ไลฟ์สไตล์ใหม่ให้คนศรีราชา ภายใต้คอนเซ็ปต์ The Innovation Oasis ต้นแบบชีวิตสุขล้ำอย่างลงตัว</li> </ul>



รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์นา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อ รวมถึงครอบครัวในเมืองพัทยา	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อ ปานกลาง วัยรุ่นและครอบครัวในเมืองพัทยา	ครอบครัว คนทำงานและวัยรุ่นในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นักลงทุนชาวไทยและต่างชาติ คนทำงาน วัยรุ่น และครอบครัวในเมืองศรีราชา
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แหล่งรวมร้านค้าแบรนด์เนมแฟชั่นชั้นนำ ของต่างประเทศ มากที่สุดใภูมิภาคตะวันออก</li> <li>- ศูนย์รวมร้านอาหารชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติ และศูนย์อาหาร</li> <li>- ศูนย์รวมบันเทิงนาการอย่าง โรงภาพยนตร์ สวนสนุกสำหรับเด็ก พร้อมด้วยลานกิจกรรมขนาดใหญ่ฝั่งริมถนนเลียบชายหาดที่มีกิจกรรมหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นแหล่งรวมร้านอาหารไว้หลากหลาย ครบครัน ทันสมัย ตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มครอบครัว และนักท่องเที่ยว</li> <li>- โซน Market Market มีสินค้าหลากหลายและทันสมัย</li> <li>- Sport Outlet Destination ในพัทยา แปรนด์ชั้นนำ เช่น Nike Adidas Sketchers converse และ Havaianas เป็นต้น</li> <li>- Marina Thai Craft จำหน่ายผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ และงานแฮนด์เมด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี</li> <li>- มีร้านอาหารและร้านเครื่องสำอางค์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี</li> <li>- มีธนาคารและค่ายโทรศัพท์มือถือครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี</li> <li>- มีโรงพยาบาลที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี</li> <li>- มีพิตเบลท์ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่แห่งอนาคต Eco-Friendly Mall</li> <li>- 'Playhouse' ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ของคนรักแฟชั่น</li> <li>- 'Design House' รวบรวมสินค้าตกแต่งบ้านอย่างมีสไตล์</li> <li>- Food Destination ที่ดีที่สุดในศรีราชา</li> <li>- คอมมูนิตีคนรักสัตว์ และ Pet Park</li> <li>- แลนด์มาร์กด้วยรูปหัวสุนัข</li> <li>- Co-working Space พร้อม Free Wi-fi ทั่วทั้งศูนย์ฯ</li> </ul>
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	-	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	-
ซูเปอร์มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์	ไทย เพอร์วิล บาย เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต (Premium) รูปแบบ Glasshouse

viborn

## ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการดำเนินงาน และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์

รายการ	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	-
ที่ตั้ง	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	เลขที่ 999 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-	ห่างจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร
แนวคิดของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าระดับพรีเมียมครบวงจรในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พัทยาศัย สถาบันการศึกษา และอาคารสำนักงาน และเป็นสัญลักษณ์ของไลฟ์สไตล์ระดับพรีเมียมและความภาคภูมิใจของ เขตธนบุรี</li> <li>- การออกแบบสถาปัตยกรรม ได้รับแรงบันดาลใจจากศิลปะอาร์ต นูโว (Art Nouveau) และแนวคิดสถาปัตยกรรมแห่งอนาคตแบบฟิวเจอริสติก (Futuristic) ใช้แฟร็กทัล ดีไซน์ (Fractal Pattern) นำรูปทรงทางธรรมชาติมาตีความใหม่ลดทอนให้เรียบง่าย ผสมกับเทคโนโลยีจากไฟแอลอีดีตัวอาคารเปรียบเสมือนดอกทิวลิป ภายในมีการใช้หลังคาโดมและใช้สกายไลท์ (Skylight) เพื่อให้แสงธรรมชาติเข้ามาในศูนย์ได้อย่างเต็มที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าต้นแบบความยั่งยืนแห่งอนาคตแห่งแรก ที่รวม 3 แกนหลัก คือ Global Trends การใส่ใจชีวิตของผู้คน (Mindfulness, Health Consciousness, Sustainability)</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ครอบครัว คนทำงาน และวัยรุ่น	ครอบครัว คนทำงานที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง และวัยรุ่น
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าชั้นนำผู้ริเริ่ม ตอบโจทย์พรีเมียมไลฟ์สไตล์ในฝั่งธนบุรี การเดินทางสะดวกสบาย อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมตึกจอดรถ มีการเชื่อมต่ออาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้านับได้มากกว่า 4,000 คัน มีจุดบริการรถโดยสาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์รูปแบบผสมผสานพื้นที่ Indoor และ Semi-Outdoor ด้วยทำเลที่ตั้งศักยภาพภาพถนนราชพฤกษ์ เชื่อมต่อ Outer Perimeter ราชพฤกษ์-สาทร ได้โดยง่าย และยังเชื่อมต่อกับถนนสายหลักในกรุงเทพฯ เช่น เพชรเกษม บรมราชชนนี และพระราม 5 อีกทั้ง ถนนราช</li> </ul>



รายการ	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์
	<p>และรถรับส่งไปยังโรงพยาบาลศิริราช และเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อของผู้คนในฝั่งธนบุรี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร ร้านค้าปลีก ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สโปรต และมีบูทีค รวมถึงโรงพยาบาล ช่วยตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม ครบทุกช่วงวัย</li> </ul>	<p>พิกซ์ เป็นเส้นทางสายสำคัญที่คนเลือกใช้ในการเดินทางเข้า-ออกกรุงเทพมหานคร-ปทุมธานี อีกด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายในโครงการประกอบด้วย ผู้เช่ารายใหญ่และร้านค้าปลีกชั้นนำ ครบครัน ทั้งโซนร้านอาหารไลฟ์สไตล์และครอบครัวชั้นนำ ศูนย์อาหารฟู้ด วิลล์ โซนแฟชั่นไลฟ์สไตล์ สโปรตแฟชั่น โซนเทคโนโลยี โซนสถาบัน ความงามและเวลเนส โซนสถาบันการศึกษา โซนสำหรับสัตว์เลี้ยง เพื่ออำนวยความสะดวก Pet friendly restaurant รวมถึง โซนศูนย์รวม นันทนาการอย่างสวนสนุกสำหรับเด็ก ฟิตเนส พร้อมด้วยพื้นที่สวน คาเฟ่ขนาดใหญ่สำหรับทำกิจกรรม Outdoor อีกด้วย</li> </ul>
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์มาร์เก็ต	ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ พรีเมียมซูเปอร์มาร์เก็ตระดับเวสต์วิลล์

## ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	-
ที่ตั้ง	9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	99, 99/1 และ 99/2 ถนนสุขุมวิท เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50000
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-	ห่างจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แต่เส้นทาง
แนวคิดของศูนย์	ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว	ศูนย์การค้าที่ดีที่สุดสำหรับนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเป้าหมายหลัก: ครอบครัว กลุ่มเป้าหมายย่อย: คนทำงานและนักท่องเที่ยวนอกเมือง	กลุ่มเป้าหมายหลัก: คนทำงาน กลุ่มเป้าหมายย่อย: ครอบครัวและนักท่องเที่ยว
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำเลที่ตั้งเดินทางสะดวก และอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่</li> <li>- เป็นศูนย์การค้าที่มีร้านค้าหลากหลายและครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่</li> <li>- มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต และโรงภาพยนตร์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์</li> <li>- มีโซนร้านค้าสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีสินค้าให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย ได้แก่ Northern Village ซึ่งจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือ และภาคกลาง แอร์พอร์ต ซึ่งจำหน่ายอาหารพื้นเมืองและของฝาก</li> <li>- มีอาคารอเนกประสงค์ขนาดใหญ่ที่สามารถใช้จัดงานประชุมหรือกิจกรรมต่างๆ</li> <li>- เป็นแหล่งรวมอาคารที่มีความครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสุขุมวิทและถนนที่เชื่อมโยงไปยังจังหวัดใกล้เคียง</li> <li>- เป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมแบรนด์สินค้าทั้งของไทยและต่างประเทศ รวมถึงร้านอาหารไว้มากมาย</li> <li>- มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล กรุ๊ป โฮมเท็กซ์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์</li> <li>- มีลานกิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่กว่า 4,500 ตารางเมตร</li> </ul>
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์ มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์



อาคารสำนักงานของกลุ่ม GLAND (ซึ่งรวมถึงสเคอร์ลิง) ที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT เข้าลงทุน

กลุ่ม GLAND มีแผนที่จะพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งอาจเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน โดยปัจจุบัน กลุ่ม GLAND มีโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาแล้วเสร็จที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2559 และมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าซึ่งจะประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม กลุ่ม GLAND ได้วางรูปแบบของโครงการอาคารสำนักงานแต่ละโครงการภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ให้แตกต่างกัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอส์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B สำหรับผู้เช่าเฉพาะราย ในขณะที่โครงการจี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการที่สูงกว่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอส์ ซึ่งทำให้โครงการย่อยในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 แต่ละโครงการมีเป้าหมายของกลุ่มผู้เช่าและอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน

#### 4.1.25 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล ลำปาง กำหนดให้ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยการรื้อถอนจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ส่วนสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าของที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าที่ดินทราบก่อนสัญญาสิ้นสุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล ลำปาง หรืออาจจะต้องรับภาระหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจเกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

## 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

### 4.2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้านถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

#### (1) ทางเข้า-ออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานครอาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้า-ออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

#### (2) ทางเข้า-ออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (“รฟม.”) มีหนังสืออนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่านเข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ตาม หาก รฟม. มีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในระบบรถไฟฟ้าไม่ว่าทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก้ไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องค่าชดเชยหรือค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ไม่สามารถใช้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้

สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินส่วนถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงบริการของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการอาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้า-ออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นจะเกิดการใช้สิทธิของ CPNREIT และทำให้ทางเข้า-ออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ได้กำหนดหน้าที่ของ GLAND และสแตร์ลิง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสืออนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการ และบริการของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอยและใช้ประโยชน์จากทางเข้า-ออกและทางสัญจรภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสแตร์ลิง มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและ



ทางเข้า-ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของ CPNREIT ตลอดระยะเวลาการเช่าของ CPNREIT ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้า-ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มีลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคารสำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและแนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก CPNREIT ดังนั้น CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือหรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการได้ยากขึ้น

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ดินที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ CPNREIT เข้าลงทุน อาจถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในช่วงเวลาใด ๆ ระหว่างระยะเวลาที่ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งค่าชดเชยใด ๆ ที่ CPNREIT จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของ CPNREIT ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินของ CPNREIT ตามที่ได้ประมาณการไว้

#### 4.2.4 ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ CPNREIT อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้ CPNREIT มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์อย่างมีนัยสำคัญในการนำเสนอถึงหาทรัพย์สินออกให้เช่า

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

#### 4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ CPNREIT และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกโครงการ โดยกำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ อีกทั้งยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับ รวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้ โดยจัดให้มีมาตรการแนวทางเพื่อจัดการความเสี่ยงอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ ไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ CPNREIT ยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินของ CPNREIT แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้ CPNREIT สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดจะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน การทำประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน และการทำประกันภัยการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ และ/หรือรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทมีการกำหนดวงเงินเอาประกันให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) โดยไม่รวมค่าที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจ



หยุดชะงัก ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนไม่สามารถใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบคลุมขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ CPNREIT มีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อ CPNREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว CPNREIT จะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าตกลงจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดย CPNREIT ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ CPNREIT สงวนสิทธิ์ที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ CPNREIT ได้พิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิ์ดังกล่าวของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี แม้ว่า CPNREIT ตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า CPNREIT อาจมีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่นั้นมีความทันสมัย CPNREIT จึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และอาจมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทาง CPNREIT ยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของ CPNREIT ลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว CPNREIT จึงอาจได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่ CPNREIT ครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่จะลดลง แต่ CPNREIT ก็อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทำให้ CPNREIT สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคาดว่าจะได้รับ

#### 4.2.7 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

##### 4.3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม คราวสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาล้างงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน (18) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิ



หรือภาวะติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ และ (21) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

#### 4.3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

#### 4.3.3 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน รวมถึงสถานการณ์และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่ CPNREIT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้ CPNREIT มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

#### 4.3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ อาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### 4.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

##### 4.4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

##### 4.4.2 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่ CPNREIT ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งต้องมีการเจรจาตกลงราคาซื้อขายกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิก CPNREIT

##### 4.4.3 ความเสี่ยงจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากดีและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

##### 4.4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่ CPNREIT ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิ



การเข้าในอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ซึ่ง CPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่ CPNREIT จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของ CPNREIT และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก CPNREIT อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะไม่ได้ประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

#### 4.4.6 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ เป็นต้น

#### 4.4.7 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของ CPNREIT และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

#### 4.4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติ ก) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

พร้อมกันนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่คาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยงบประมาณในการปรับปรุงดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท ซึ่ง CPNREIT จะเป็น

ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยในเบื้องต้น CPN จะทบทองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทน CPNREIT ไปก่อน ในช่วงที่ CPNREIT ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ CPNREIT จะต้องชำระเงินคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันโดยคำนึงถึงต้นทุนทางการเงิน ให้แก่ CPN เมื่อมีการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าของสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ("เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2") ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598) แต่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าจนกว่าจะเริ่มระยะเวลาการเช่า เป็นการชำระค่าเช่าโดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยค่าเช่างวดแรกนี้จะชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะเป็นราคาที่ CPNREIT และผู้ให้เช่า จะตกลงกันต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าดังกล่าวไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ของคู่สัญญา โดยการเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่านี้เป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการชำระค่าเช่าเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในเวลาที่ต้องชำระค่าเช่า

ค) ให้ยกเลิกมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนและให้จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ง) การเพิ่มทุน เพื่อลงทุนในทั้งสองโครงการ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และประมาณการเงินกู้ยืมที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท เป็นกรอบการระดมทุนสูงสุด เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในจดหมายแจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ CPNREIT 2023/07004 วันที่ 31 กรกฎาคม 2566)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของ CPNREIT ("แบบแสดงรายการข้อมูลฯ") ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. แล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 เพื่อนำเงินมาลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ภายในปี 2567 และสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ดำเนินการรับหนังสือแบบแสดงรายการข้อมูลฯ ในวันที่ 16 มีนาคม 2567

#### 4.4.9 ผลกระทบจากการที่ CPNREIT อาจมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2567 ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย จะเป็นการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)) จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดซึ่งจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมลดลง เนื่องจากหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพิ่มเติมตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำตัวอย่างของผลกระทบต่อสัดส่วนการถือ



หน่วยทรัสต์ (Control Dilution) เฉพาะกรณีที่จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ดังนี้

	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) จากสัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์เดิม (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งจำนวน	14.99
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	22.49
กรณีที่ 3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	29.99

ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจเพิ่มขึ้นได้จากกรณีตัวอย่างข้างต้น (เนื่องจากกรณีตัวอย่างคำนวณเฉพาะสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม) ซึ่งจะมีผลให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) น้อยกว่าที่แสดงในตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนั้น สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะลดลงสูงสุดไม่เกินร้อยละ 29.99 จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม

#### 4.4.10 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามแผนการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์จะใช้เงินจากการกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมประมาณไม่เกิน 18,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 49 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมทั้งสองโครงการ<sup>12</sup> ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ทำให้กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง

ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าการกู้ยืมเงินและสัดส่วนการกู้ยืมเงินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ในอนาคต ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อาจเพิ่มขึ้น และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการกู้ยืม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการบริหารจัดการการชำระคืนเงินต้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงแผนที่จะทยอยชำระคืนเงินต้นให้ครบภายในอายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงคาดว่าได้ในระยะยาว สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อาจทยอยลดระดับลงจากการชำระคืนเงินต้นตามลำดับ

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ดีขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรายปีบัญชี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS ที่ระดับ "AA-" แนวโน้มอันดับเครดิต "ลบ" เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567 ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

#### หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินรวมดังกล่าวเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวมตามงบการเงิน ซึ่งด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า
2. จัดส่วนการกู้ยืมเงินเพื่อบริหารมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใต้การจัดการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยยังไม่รวมการกู้ยืมสำหรับการพัฒนาปรับปรุง และเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สิน

#### 4.4.11 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

CPNREIT ต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าในงบการเงินของ CPNREIT สำหรับการลงทุนในโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามที่ กองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยกำหนดชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ พท. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distribution)

#### 4.4.12 ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสารหนี้

##### 1. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหมายหรือทรัพย์สินของผู้ลงทุนไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ลงทุนจากข้อมูลที่จะพบได้ในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ลงทุน ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ลงทุนต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ลงทุนสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ลงทุนดังกล่าว ผู้ลงทุนจะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ลงทุน จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของผู้ลงทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ลงทุน รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัด



อันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

## 2. ความเสี่ยงด้านราคา

ราคาตลาดของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

## 3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากมีการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์ อันเป็นตราสารแห่งหนี้

### 4.4.13 ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์

เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รุนแรง เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพิ่มขึ้นในการทำธุรกิจ ทั้งการกำหนดเป้าหมาย การปฏิบัติงาน การให้บริการแก่ลูกค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์ เพื่อช่วยในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการโจมตีทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่และการขโมยข้อมูลสำคัญที่จัดเก็บไว้ และการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นอาจทำให้มีโอกาสโดนโจมตีทางไซเบอร์จาก Hacker เพิ่มขึ้นได้ ประกอบกับในปี 2565 กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบ ทำให้อาจเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการจัดการความปลอดภัย ด้านสารสนเทศ โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001:2013 และ NIST SP800-53 เป็นกรอบในการดำเนินการ ซึ่งครอบคลุมการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ ทั้งระบบ Hardware, Software และ Network

นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากรทั่วทั้งองค์กรผ่านการออกสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภัยคุกคามและผลกระทบอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนาการรับมือเมื่อเกิดเหตุผ่านการปรับปรุงและซ้อมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan - BCP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบที่ใช้ในปัจจุบัน รวมทั้งการจัดทำประกันภัยด้านไซเบอร์สำหรับการถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากเกิดเหตุ

**5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ



## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน CPNREIT ครั้งที่ 1/2566

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 มีมติอนุมัติการต่อสัญญาโครงการเช่าที่ดิน ปิ่นเกล้า และโครงการเช่าที่ดิน พระราม 2 รวมมูลค่าไม่เกิน 25,014 ล้านบาท พร้อมทั้งอนุมัติการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ซึ่งจะเสนอขายทั้งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหม่สำหรับส่วนที่เหลือ ซึ่งจะพิจารณาจัดสรรต่อไป นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะใช้จ่ายเงินกู้ยืมไม่เกิน 18,000 ล้านบาท อีกทั้งอนุมัติการปรับปรุงโครงการเช่าที่ดิน ปิ่นเกล้า ช่วงปี 2567-2568 มูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ CPNREIT 2023/07004 วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)

การลงทุนในทรัพย์สินทั้งสองโครงการเป็นไปตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ซึ่งทั้งสองโครงการดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง ทั้งทำเลที่ตั้ง ฐานลูกค้า เป็นทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่แล้วและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด ตลอดจนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บมจ. เช็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามายาวนาน ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนทั้งสองโครงการในครั้งนี้สำเร็จ จะส่งผลให้ภาพรวมทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนมีความสมดุล ทั้งในแง่การครบกำหนดอายุสิทธิการเช่า และการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้ อันจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ที่ยั่งยืนและมั่นคงในระยะยาว และรักษาระดับผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ช่วงปลายปี 2566 เพื่อเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในปี 2567 สำหรับการต่อสัญญาเช่าที่ดิน ปิ่นเกล้า ในปี 2567