ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

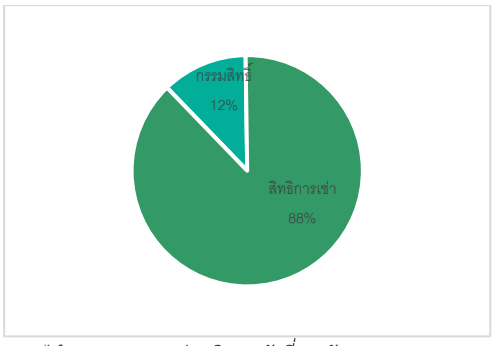
(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย): ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ): AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์: AIMCG	**ผู้จัดการกองทรัสต์**: บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	**ผู้สอบบัญชี**: บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์: 3 กรกฎาคม 2562	
Market Cap **ณ วันทำการสุดท้ายของปี**: 904.32 ล้านบาท	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี**: 3.14 บาท
จำนวนหน่วย: 288,000,000 หน่วย	**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ** (NAV): 2,522,893,549 บาท
NAV **ต่อหน่วย**: 8.7600 บาท	**ทุนจดทะเบียน**: 2,803,017,600 บาท
Par **ต่อหน่วย**: 9.7327 บาท	**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์**: 3 กรกฎาคม 2562
P/NAV: 0.36	**อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก**: 18.65 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

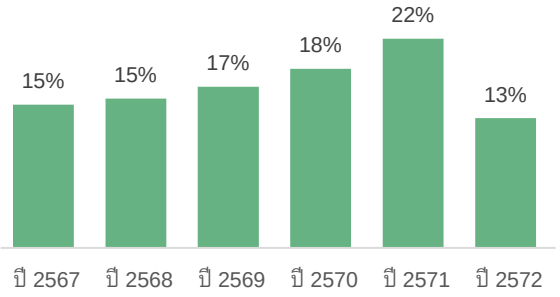
สินทรัพย์รวม: 2,856 ล้านบาท	**ขาดทุนสะสม**: 280.12 ล้านบาท
หนี้สินรวม: 333 ล้านบาท	**สัดส่วนการกู้ยืม**: 6.19%
ส่วนทุน: 2,523 ล้านบาท	

สัดส่วนการลงทุน[1]



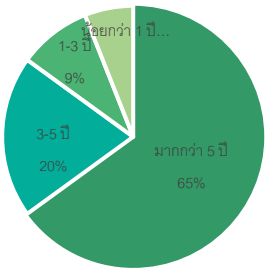
หมายเหตุ: *[1]คำนวณจากราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม[2]



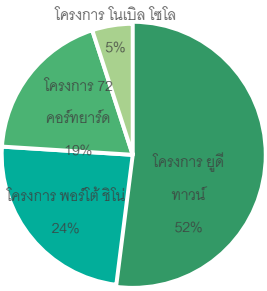
หมายเหตุ: *[2] ร้อยละของยอดเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566*

อายุสัญญาเช่าของผู้เช่า[3]



หมายเหตุ: *[3]คำนวณจากพื้นที่เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*

โครงสร้างรายได้[4]



หมายเหตุ: *[4]รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าปี 2567*

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,470,400	14.75
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดาวัฒน์	11,519,100	4.00
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
6.	นายพรชัย ตั้งจารุวัฒนชัย	7,746,800	2.69
7.	นายอนันต์ ระวีแสงสูรย์	4,850,000	1.68
8.	น.ส.จุฑามาส สันติหิรัญวงศ์	3,684,300	1.28
9.	มูลนิธิสุขุโม	3,500,000	1.22
10.	น.ส.ณัฐริกา รุ่งสว่าง	2,240,000	0.78

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ยูดี ทาวน์	1,250.00[/1]
สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	222.90[/1]
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่	605.30[/1]
กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล โซโล	275.76[/2]

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย

[/1] บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

https://www.aimcgreit.com/storage/download/aimcg-summary-appraisal-reportsbatch2y2024.pdf

[/2] บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

https://www.aimcgreit.com/storage/download/aimcg-summary-appraisal-report-noble-solo-y2024.pdf

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่)

	โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1.	**โครงการ ยูดี ทาวน์**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	● โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,853.40
2.	**โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	● โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00
3.	**โครงการ พอร์โต้ ชิโน่**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	● โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	33,694.00	14,361.81
4.	**โครงการ โนเบิล โซโล**: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์		
	● โครงการ โนเบิล โซโล	1,423.72	907.72
รวมทุกโครงการ		**77,564.87**	**43,278.93**

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

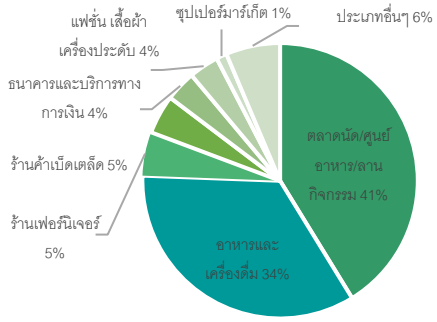
	2562[/1]	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์) ไม่รวมการประกันรายได้	0.3904	0.5546	0.0700	0.3500	0.4227	0.3000	2.0877
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	-	-	0.0700	0.1300	0.0673	0.0600	0.3273

หมายเหตุ:

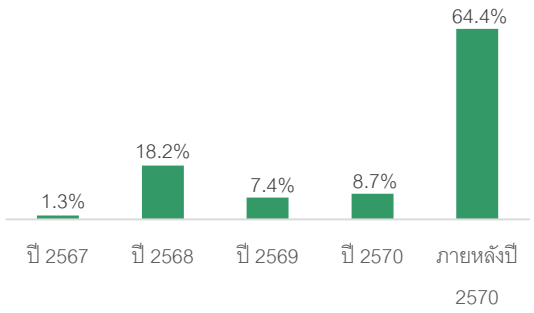
[/1] สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของผู้เช่า

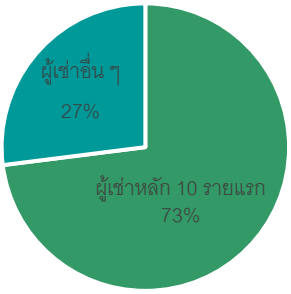
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้)



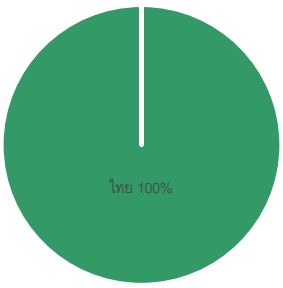
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากพื้นที่ให้เช่า)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก[/1]



สัญชาติผู้เช่า



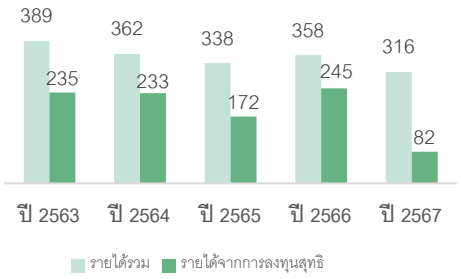
หมายเหตุ: [/1] รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าเดือนธันวาคม 2567

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

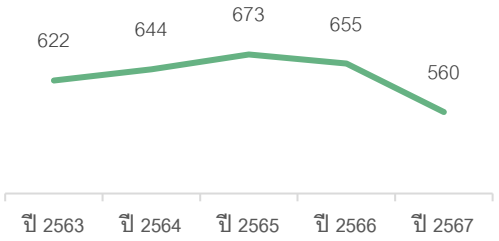
	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	85.34	95.70	74.48

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมและรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตร)/1



หมายเหตุ:

/1 ณ วันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น ๆ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2565	2566	2567
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	335	352	309
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น / Interest Income & Other Income	4	6	7
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	172	245	82
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase (Decrease) in Net Assets from Operations	162	79	(194)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.5614	0.2733	(0.6727)
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.3500	0.4227	0.3000
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) / Capital Reduction per Unit (THB)	0.1300	0.0673	0.0600
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt/Total Asset Value (Times)	0.12	0.11	0.12
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) / Finance Cost (%)	4	4	5
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	157	207	163
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(146)	(180)	(159)
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	12	27	4
สินทรัพย์สุทธิ / NAV	2,906	2,840	2,523
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) / NAV per Unit (THB)	10.0893	9.8627	8.7600
ราคาหน่วยทรัสต์ต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) / P/NAV (Times)	0.52	0.39	0.36
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	1,497.6	1,117.4	904.3
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	5.20	3.88	3.14

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ โนเบิล โซโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 77,564.87 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 43,278.93 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของ

สัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.71 ล้านบาท ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 193.73 ล้านบาท โดยลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

<u>รายได้</u>

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 309.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 160.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.71 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.20 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 57.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.35 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 92.67 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 234.20 ล้านบาท[/1] เพิ่มขึ้น 120.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.44 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 45.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.38 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 16.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 12.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 14.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มิใช่เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.73 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มิใช่เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 81.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท และในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 275.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 193.73 ล้านบาท ลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากปี 2566 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการบัญชีและเป็นรายการที่มิใช่เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,855.72 ล้านบาท ลดลง 348.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.88 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,416.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.61 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับลดลงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 263.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.66 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 83.63 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากการตั้งค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

[/1] ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 2.20 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 332.82 ล้านบาท ลดลง 31.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.56 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และการลดลงของเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 176.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.08 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

<u>สินทรัพย์สุทธิ</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,522.89 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,803.02 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 280.12 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.7600 บาท ลดลงจาก 9.8627 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☑ **ไม่มีเงื่อนไข**

☐ **อื่น ๆ** _____

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล

	2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โชโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่) 3) สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โชโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2567		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)**	**% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ[/1]**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,933,051	0.67%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7,294,337	0.29%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	944,741	0.04%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,996,348	0.48%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,564,253	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	45,439,377	1.80%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	4,569,016	0.18%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,857,237	0.07%
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	0.59%
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	5.10%
รวมค่าใช้จ่าย	**234,195,954**	**9.28%**

หมายเหตุ:

[/1] คำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของปี

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
   1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร
   2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง
9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า
10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์
11. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
19. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	www.aimcgreit.com

ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซษฐโชติ จำกัด บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	9.7327 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,803,017,600 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

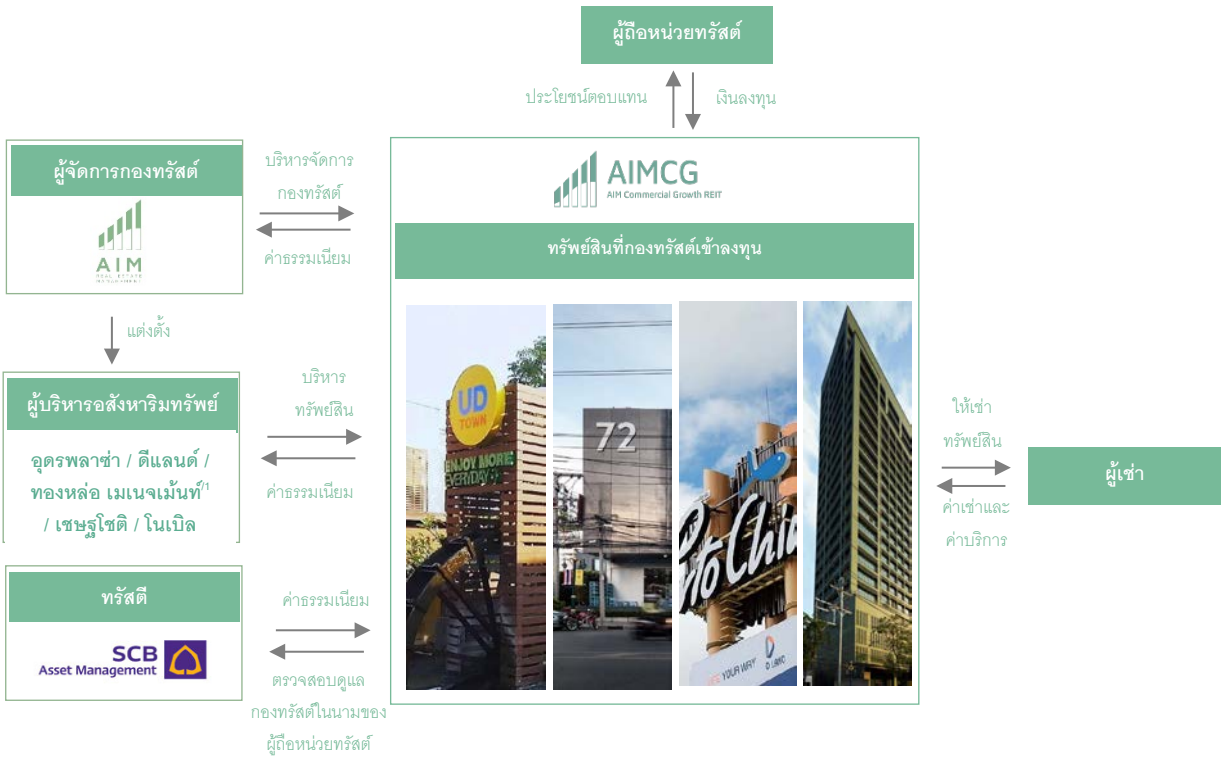
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2567 ดังต่อไปนี้

1 ตุลาคม 2567	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ แทน ดีแลนด์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2568

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

[1] มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567

ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมต่อมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดินอาคารพาณิชย์และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	1,539.20	1,312.27	54.31
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์และงานระบบสาธารณูปโภค	458.53	222.90	9.23

ลำดับ	โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมต่อมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
		ภายในโครงการ			
3.	โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	948.06	605.30	25.05
4.	โครงการ โนเบิล โซโล	กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	225.98	275.76	11.41
	รวมทุกโครงการ		3,171.77	2,416.23	100.00

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ 8.7600 บาทต่อหน่วย

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ ยูดี ทาวน์

โครงการ ยูดี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 37,428.15 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์ โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลายทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

<u>รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี</u>

โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม โรงแรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

<u>ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี</u>

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ในกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟ ที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางจากผู้คนในจังหวัดอุดรธานีและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดหนองบัวลำภู จังหวัดเลย จังหวัดหนองคาย จังหวัดสกลนคร จังหวัดนครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว)

<u>ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี</u>

ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะ พิซซ่า คอมปะนี โออิชิ บุฟเฟ่ต์ เอ็มเคสุกี้ ยาโยอิ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ อีฟแอนด์บอย วัตสัน ปั๊ทส์ วิลล่า มาร์เก็ท เทสโก้ โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน เป็นต้น

<u>คอมมูนิตี้มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี</u>

โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น

<u>การออกแบบ Project Identity</u>

ประกอบด้วยหลักการ 3 ข้อ คือ 1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า 2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ 3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้งไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

<u>ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ</u>

อุดรพลาซ่า เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ปี 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิป ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ใจกลางทองหล่อที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์ โดยมีกิจกรรมหลัก คือ การรับประทานอาหาร ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีจุดเด่น ดังนี้

<u>ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ</u>

ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำพื้นผิวฟาซาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้วโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่

ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิปที่มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการในปี 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีจุดเด่น ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า - ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตี้มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ยังเป็นจุดพักรถระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้ที่เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น

ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหารและ

เครื่องดื่ม ได้แก่ สตาร์บัคส์ แมคโดนัลด์ เอ็มเคสุกี้ สุกี้ตี๋น้อย อาฟเตอร์ ยู ไวน์ คอนเนคชั่น ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน บู๊ทส์ ฟู้ดแลนด์ เป็นต้น

ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภทผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูงที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปยังจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ถูกพัฒนาขึ้นโดยดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการ พอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

โครงการ โนเบิล โซโล

โครงการ โนเบิล โซโล เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่รวมประมาณ 1,423.72 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

โครงการ โนเบิล โซโล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516.00 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไปที่จะมีพื้นที่จอด

รถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้อง 120.00 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ

โครงการ โนเบิล โซโล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล โซโล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล โซโล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทรัพย์สินในโครงการ โนเบิล โซโล เป็นไปอย่างดีและต่อเนื่อง

การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารโดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
1.	**โครงการ ยูดี ทาวน์**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,458.17[/1]	15.70
2.	**โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	458.53	9.50
3.	**โครงการ พอร์โต้ ชิโน่**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	947.42	13.40
	● โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (วันที่เข้าลงทุน 30 กันยายน 2565)	สิทธิการเช่าเพิ่มเติม ระยะเวลา 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592		
4.	**โครงการ โนเบิล โซโล**: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์			
	● โครงการโนเบิล โซโล (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562)	กรรมสิทธิ์	225.98	15.20
รวมทุกโครงการ			**3,090.10**	

หมายเหตุ:

[/1] ราคาที่เข้าลงทุนของโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมพื้นที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี ซึ่งได้สิ้นสุดลงแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี 2567 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,250.00	1 ธันวาคม 2567
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	222.90	
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	605.30	
โครงการ โนเบิล โซโล	275.76	1 สิงหาคม 2567
รวม	**2,353.96**	

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่

<u>การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</u>

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลาซ่า เชษฐโชติ และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ โนเบิล โซโล ตามลำดับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้าชั้นนำและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป แทนที่ ดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและเคยทำหน้าที่ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

<u>ส่วนที่ 1</u> รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

1. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
2. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

<u>ส่วนที่ 2</u> รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน[/1] พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขายในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

[/1] ตั้งแต่ปี 2563 กองทรัสต์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ (หมายความถึง อุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า) เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฯ และขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายของโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ แก่ดีแลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

	โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่[/1] (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่ารายย่อย (ปี)	รายได้ในรอบปีบัญชี 2567 (ล้านบาท)
1.	**โครงการ ยูดี ทาวน์**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
	• โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,853.40	97.53	14.20	160.19
2.	**โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
	• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00	100.00	6.61	57.97
3.	**โครงการ พอร์โต้ ชิโน่**: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
	• โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	33,694.00	14,361.81	82.38	15.76	76.44
4.	**โครงการ โนเบิล โซโล**: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์					
	• โครงการ โนเบิล โซโล	1,423.72	907.72	100.00	12.00	14.71
รวมทุกโครงการ		**77,564.87**	**43,278.93**	**92.67**	**14.22**	**309.31**

หมายเหตุ:

[/1] อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2567

ในปี 2567 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 601 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมาร้อยละ 9.85 โดยอัตราค่าเช่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

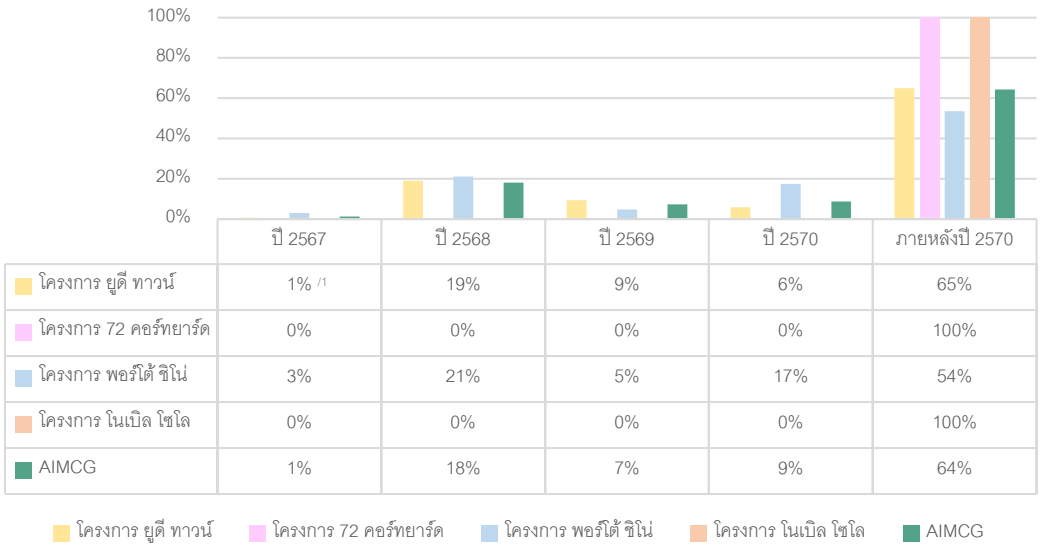
ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ โนเบิล โซโล โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่

ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือน และ/หรือ ค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการแก่สถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการที่เป็นสัญญาระยะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี



	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ภายหลังปี 2570
โครงการ ยูดี ทาวน์	1% [1]	19%	9%	6%	65%
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	0%	0%	0%	0%	100%
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	3%	21%	5%	17%	54%
โครงการ โนเบิล โซโล	0%	0%	0%	0%	100%
AIMCG	1%	18%	7%	9%	64%

หมายเหตุ

[1] สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งส่วนใหญ่ต่อสัญญา

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการ ยูดี ทาวน์	63	4,509.76	17.44
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	8	2,156.00	100.00
โครงการ พอร์โต้ ชิโน่	36	5,305.11	36.94
โครงการ โนเบิล โซโล	-	-	-
รวมทั้งหมด	**107**	**11,970.87**	**27.66**

ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ชิโน่
ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	042-932-998	02-037-8228	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

<u>อุดรพลาซ่า</u>

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี ประกอบกับมีความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การที่ให้อุดรพลาซ่าเช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<u>เม็มเบอร์ชิป</u>

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ดเป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของเม็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดที่ผ่านมา ซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการและบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่า หากเม็มเบอร์ชิป

เป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน จะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเม็มเบอร์ชิปมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

ดีแลนด์

ดีแลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการพอร์โต้ ชิโน่ ที่สามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับมีร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก หรือการดำเนินกิจกรรมทางการตลาด ซึ่งก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการพอร์โต้ ชิโน่ และเชื่อว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดีแลนด์มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าวนั้น ในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดเหตุการเปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่เหมาะสมได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เม็มเบอร์ชิป และ/หรือ ดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า

เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าหลัก เพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุด และลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

- **โครงการ ยูดี ทาวน์**

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

- **โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด**

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซษฐโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-037-8870
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

- **โครงการ พอร์โต้ ชิโน่**

โครงการ	พอร์โต้ ชิโน่
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1)	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด[/1]

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2)	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด[/2]
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125557002978
โทรศัพท์	02-516-8866
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

หมายเหตุ:

[/1] สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567

[/2] สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- **โครงการ โนเบิล โซโล**

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02-251-9955
ทุนจดทะเบียน	1,711,766,904 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,691 บาท

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

อุดรพลาซ่า

อุดรพลาซ่าประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการมายาวนานกว่า 10 ปี จนสามารถพัฒนาโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้ประสบความสำเร็จ เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และกลายเป็นศูนย์กลางสำคัญของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงความสามารถในการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักของธุรกิจคอมมูนิตี้มอลล์ เช่น การจัดกิจกรรมประสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

เชษฐโชติ

เชษฐโชติเป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีโม่ เพียซซ่า ไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตี้มอลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีโม่ พอสโต้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร จึงเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์การพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดยังเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือจึงมีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี

ดีแลนด์

ดีแลนด์ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ โดยเป็นผู้ริเริ่มและพัฒนาโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และบริหารจัดการโครงการจนเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย ด้วยแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคทั้งในพื้นที่ใกล้เคียงแล้วและผู้เดินทางจากพื้นที่อื่นได้อย่างลงตัว จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ดีแลนด์ได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพอร์โต้ ชิโน่ นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2567

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีประสบการณ์ในการให้บริการด้านการบริหารอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และศูนย์การค้า โดยปัจจุบันบริหารโครงการรวมทั้งสิ้น 6 แห่ง และมีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มายาวนานกว่า 8 ปี ด้วยทีมงานที่มีความพร้อมทั้งด้านการตลาดและการบริหารจัดการอาคารอย่างมืออาชีพ ในส่วนของโครงการที่บริษัทริเริ่มและพัฒนาด้วยตัวเอง ได้แก่ โครงการเอท ทองหล่อ ไลฟ์สไตล์มอลล์ชั้นนำในย่านทองหล่อ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง และ โรงแรมมูว์ แบรนด์โรงแรมหรูขนาดเล็กที่บริษัทได้พัฒนาและบริหารจนประสบความสำเร็จ ได้รับความนิยมและการยอมรับจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ

สำหรับงานบริหารโครงการของบุคคลภายนอก บริษัทเริ่มดำเนินการบริหารโครงการ ทียู โดม เรสซิเดนท์เชียล คอมเพล็กซ์ ตั้งแต่ปี 2562 โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่โครงการให้มีชีวิตชีวา สะอาด และเป็นระเบียบ ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทได้ขยายบทบาทในการบริหารนิติบุคคลและอาคารชุดโครงการ เอท เรสซิเด้นท์ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแบบขายขาดที่ประสบความสำเร็จในด้านยอดขายและการบริหาร ทั้งนี้ บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นมา

โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมี่ยมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือคอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ๆ

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

-ไม่มี-

เชษฐโชติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง "*กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์*"

ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กรณีเป็นการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาใหม่มากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโครงการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย จะมีการเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์อีก

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อุดรพลาซ่า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่าง ๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกันและมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้ง อุดรพลาซ่าได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์

นอกจากนี้ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ จากกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจ HOTEL MOCO ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสไตล์โมเดิร์น โคโลเนียล มีความสูง 7 ชั้น มีห้องพักไว้รับรอง 68 ห้อง แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกัน อีกทั้ง ธุรกิจดังกล่าวยังอาจเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน เนื่องจากจะดึงดูดลูกค้าเข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ มากขึ้น และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ ยูดี ทาวน์

เชษฐโชติ

-ไม่มี-

ดีแลนด์

-ไม่มี-

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

โนเบิล

-ไม่มี-

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและรักษาผู้เช่าพื้นที่

ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
    - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
    - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
    - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
    - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
    - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

<u>การกู้ยืมเงิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 250 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท

วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2 : อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบด้วยอัตรา ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ย สำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่) 3. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3. ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยเกิดจากการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.8 รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการบริโภคของภาคเอกชนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ในขณะการลงทุนภาคเอกชนหดตัวร้อยละ 1.6 ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 การลงทุนภาคเอกชนมีสัญญาณการหดตัวที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับ 2 ไตรมาสก่อนหน้าและยังได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตามภาพรวมเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะเปราะบางและมีความเสี่ยงสูงอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก คือ ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินของโลก และปัจจัยภายใน ได้แก่ ภาระหนี้สินของครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร

%เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2566	2567	2568
GDP	2.0	2.5	2.3 – 3.3
การบริโภคภาคเอกชน	6.9	4.4	3.3
การอุปโภคภาครัฐบาล	-4.7	2.5	1.3
การลงทุนภาคเอกชน	3.1	-1.6	3.2
การลงทุนภาครัฐ	-4.2	4.8	4.7
การส่งออกสินค้าและบริการ	-1.5	5.8	3.5
การนำเข้าสินค้า	-3.8	6.3	4.0
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	0.4	0.5 – 1.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด(%GDP)	1.5	2.3	2.5

ที่มา:สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2568

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.3 – 3.3 เทียบกับร้อยละ 2.5 ในปี 2567 โดยอัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลที่ร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยปัจจัยสำคัญที่เป็นองค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 โดยได้รับการสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดีและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภารรัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.3 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เทียบกับร้อยละ 0.0 ในปี 2567 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 สอดคล้องกับการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้า และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ในขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.7 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.8 ในปี 2567 จากการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี ในส่วนของงบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ ไปใช้สำหรับโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.8 ในปี 2567 ตามแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการค้าโลกและการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้าในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 ขณะที่ราคาส่งออกคาดว่าจะปรับตัวขึ้นร้อยละ 0.0 – 1.0 ชะลอลงจากร้อยละ 1.4 ในปี 2567 และเมื่อรวมกับการส่งออกภาคบริการที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2568 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.3 เทียบกับร้อยละ 7.8 ในปีก่อนหน้า
4. **มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 6.3 ในปี 2567 สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของการลงทุนและการส่งออกสินค้า ในขณะที่ราคานำเข้าคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.0 – 1.0 ชะลอลงจากร้อยละ 1.0 ในปี 2567 และเมื่อรวมกับการนำเข้าภาคบริการคาดว่าปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการในปี 2568 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับร้อยละ 6.3 ในปี 256700
5. **ดุลการค้า** คาดว่าจะเกินดุล 1.87 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เทียบกับการเกินดุล 1.93 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาในปี 2567 เมื่อรวมกับดุลบริการคาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2568 จะเกินดุล 1.40 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือคิดเป็นการเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP เทียบกับการเกินดุล 1.23 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือร้อยละ 2.3 ของ GDP ในปี 2567
6. **เสถียรภาพทางการค้า** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2568 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ 0.5 – 1.5 เทียบกับร้อยละ 0.4 ในปี 2567 สอดคล้องกับแนวโน้มการปรับตัวของเงินเฟ้อพื้นฐาน

<u>ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน</u>

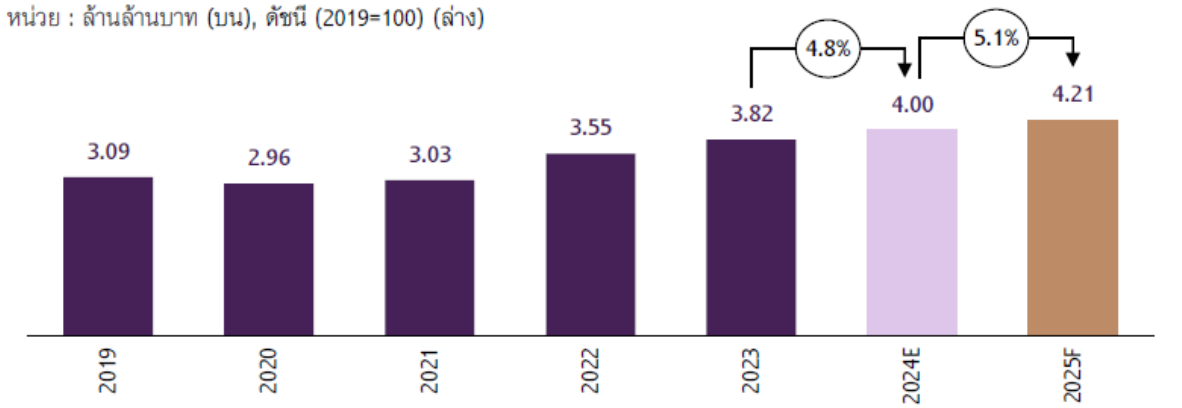
ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ในปี 2567 ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดย SCB EIC คาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกจะมีมูลค่า 4.00 ล้านล้านบาทปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.82 ล้านล้านบาท ในปี 2566 คิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบปีต่อปี จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวของการบริโภค จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัว รวมทั้งนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ทำให้ธุรกิจค้าปลีกมียอดขายที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกันกับครึ่งปีหลังของปี 2567 ที่กลุ่มธุรกิจค้าปลีกได้รับอานิสงค์จากฤดูท่องเที่ยวและเทศกาลช่วงปลายปี รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภารรัฐเฟส 1 อย่างไรก็ตามการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกยังเป็นไปได้อย่างจำกัดเนื่องจากเนื่องจากหลายปัจจัยที่ยังเป็นอุปสรรคส่งผลต่อกำลังซื้อในประเทศเช่น ราคาสินค้ายังอยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อกลุ่มเปราะบาง เช่น ผู้มีรายได้น้อย - ปานกลาง หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวในระดับสูงและไม่ได้มีการปรับลดตามที่หลายภาคส่วนธุรกิจมีการคาดการณ์ ทำให้ต้นทุนด้านการเงินเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีระดับการกู้ยืมสูง การอ่อนค่าของเงินบาทที่กระทบกลุ่มสินค้านำเข้า ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความสามารถในการใช้จ่ายน้อยลง

ทั้งนี้กลุ่มค้าปลีกที่ยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นหมวดร้านสินค้าจำเป็น เช่น Convenience Store (CSV), Supermarket, Hypermarket ซึ่งมียอดขายที่เติบโต รวมถึงมีการขยายสาขาเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคมากขึ้น ขณะที่เทรนด์ที่ยังเติบโตได้ดี ได้แก่ Health & Beauty ที่ได้รับอานิสงค์จากกระแสรักษาสุขภาพเชิงป้องกัน (Preventive) และเทรนด์การท่องเที่ยว เป็นต้น กลุ่มที่เผชิญอุปสรรคในการเติบโตได้แก่ Department Store เนื่องจากเผชิญกับกำลังซื้อที่เปราะบาง การแข่งขันที่รุนแรงจากร้านค้าเฉพาะทางที่มีความหลากหลายรวมถึงช่องทางออนไลน์ที่มีผู้เล่นรายใหม่ๆ ในขณะที่กลุ่มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ได้แก่ สินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย และสินค้า Home & Garden จากการซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัย

มูลค่าตลาดค้าปลีกไทย

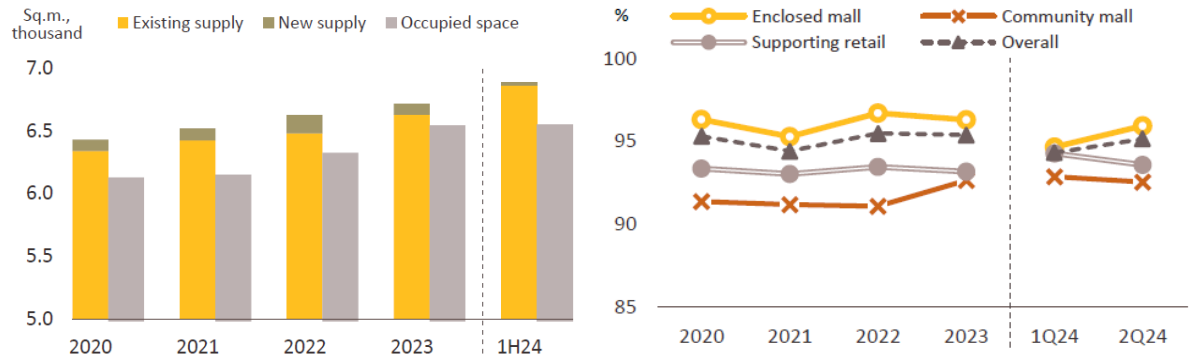
หน่วย : ล้านล้านบาท (บน), ดัชนี (2019=100) (ล่าง)



ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

สำหรับธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในช่วงครึ่งปีแรกของของ 2567 การเติบโตของภาคท่องเที่ยวหนุนธุรกิจค้าปลีกให้ฟื้นตัวสะท้อนจากความต้องการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 6.5 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปีก่อนหน้าส่วนใหญ่อยู่ในโครงการค้าปลีกใหม่ย่าน CBD ในด้านอุปทานพื้นที่เช่า ได้มีพื้นที่ที่เคยปิดปรับปรุงกลับมาเปิดใหม่ให้บริการส่งผลให้อุปทานพื้นที่สะสมเพิ่มขึ้น 6.9 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบปีต่อปี ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับร้อยละ 95.1

ในส่วนของครึ่งปีหลังของ 2567 Krungsri Research คาดว่าความต้องการใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ฤดูการท่องเที่ยว (High-seasoned) และเทศกาลปลายปี ซึ่งหนุนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะย่านกลางเมืองซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อในประเทศยังฟื้นตัวในวงจำกัด ประกอบกับมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่ทยอยสร้างเสร็จประมาณ 230,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ทั้งปี 2567 อุปทานพื้นที่สะสมจะเพิ่มขึ้นร้อนละ 3.4 จากปีก่อนหน้า ขณะที่ความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงสู่ระดับร้อยละ 94.3



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research

ในด้านอัตราค่าเช่า LHBANK Business Research ได้เปิดเผยว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด – สูงสุดในช่วงครึ่งปีแรกของ 2567 ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,500 – 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้างค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ๆ

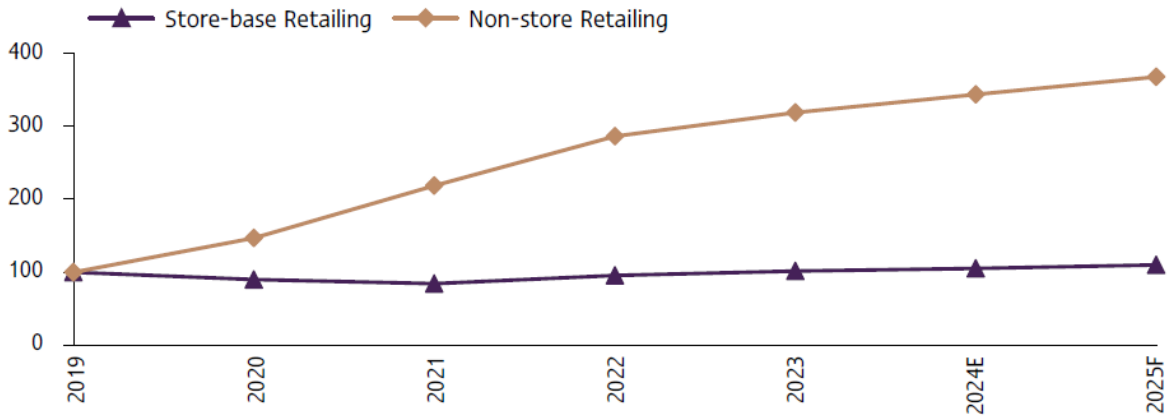
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด – สูงสุดของพื้นที่ค้าปลีก (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)		
ทำเลที่ตั้ง	**ปี 2566**	2567
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500 – 5,500	3,500 – 5,500
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000 – 4,800	2,000 – 4,800
ชานเมือง (Suburbs)	1,200 – 3,000	1,200 – 3,000

ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE (Thailand), LHBANK Business Research

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก ปี 2568

ธุรกิจค้าปลีกในปี 2568 มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย SCB EIC คาดการณ์ว่ามูลค่าธุรกิจค้าปลีกอาจปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 4.21 ล้านล้านบาท เทียบกับ 4.00 ล้านล้านบาท ในปี 2567 คิดเป็นการเติบโตที่ร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แม้ว่าการบริโภคภาคเอกชนอาจจะเติบโตแบบชะลอตัว แต่คาดว่าโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อในระยะสั้นของผู้บริโภค รวมถึงปัจจัยหนุนจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะปรับตัวกลับเข้าสู่ภาวะก่อน Covid-19 อย่างไรก็ดี ในภาวะที่เศรษฐกิจกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัว รวมถึงหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ผู้บริโภคอาจจะยังระมัดระวังในการใช้จ่ายโดยเลือกใช้จ่ายในสินค้าที่จำเป็นก่อน และอาจชะลอการใช้จ้ายในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือย

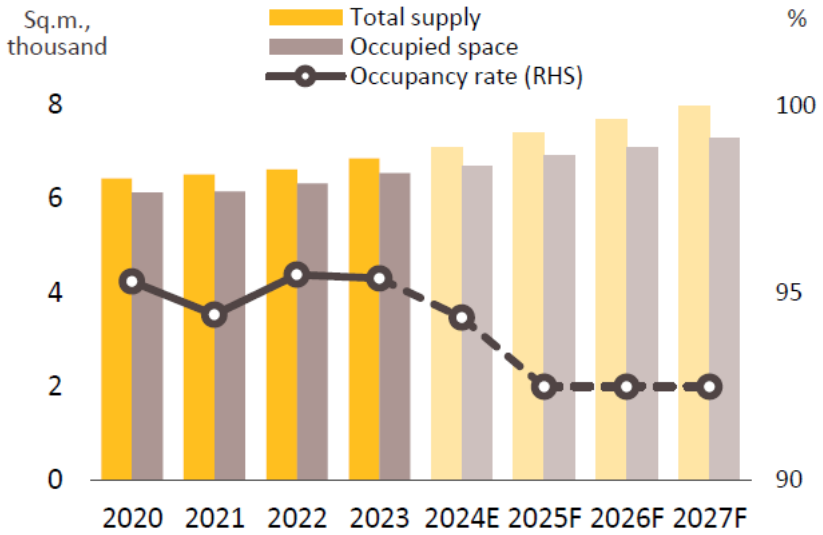
ช่องทาง Non-store รวมถึง E-commerce ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องและยังมีแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรง เพราะพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงมาเป็นการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบาย โดยเฉพาะกลุ่ม Marketplace retailers ที่มีสินค้าหลากหลายจากผู้ขายหลายราย ทำให้ผู้บริโภคสามารถเปรียบเทียบราคา และบริการของแต่ละร้านค้า ทำให้มีความสะดวกมากยิ่งขึ้น สำคัญการเข้ามาของแพลตฟอร์มออนไลน์จากต่างประเทศ เช่น Temu และ Shein ซึ่งมีจุดขายที่การนำเสนอสินค้าราคาถูกที่มีตัวเลือกหลากหลายทำให้ผู้บริโภคมีตัวเลือกเพิ่มขึ้น และได้รับความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น แต่ก็เป็นการสร้างแรงกดดันต่อธุรกิจค้าปลีกภายในประเทศเช่นกัน



ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก Krungsri research คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0 ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยว โดยการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจะช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะย่านกลางเมือง (2) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมของภาครัฐทำให้มีการขยายพื้นที่ค้าปลีกรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองตามมา และ (3) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนที่กระจายไปในย่านปริมณฑล ช่วยเพิ่มอุปสงค์สินค้าและบริการครอบคลุมฐานลูกค้าที่กว้างขึ้น

ในส่วนของอุปทานพื้นที่ใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะแผนการพัฒนาโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่หลายโครงการ เช่น One Bangkok และ Dusit Central Park ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2568 ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.0% ต่อปีหรือประมาณ 9 แสนตารางเมตรกดดันให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับร้อยละ 92.5 ด้านค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อยยกเว้นพื้นที่ใจกลางเมืองที่ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับสูงขึ้น



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 4 โครงการ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของธุรกิจค้าปลีก อยู่ใจกลางเมืองของจังหวัดต่าง ๆ อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร และอุดรธานี ซึ่งล้วนเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ก่อให้เกิดความหลากหลายในแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้งประเภทของธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยในการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ทั้ง 3 โครงการ อันได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ได้ดำเนินนโยบายทางการตลาดให้สอดรับกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปมาโดยตลอด อันได้แก่ การมุ่งรักษาฐานผู้เช่าหลัก การเฟ้นหาและเป็นพันธมิตรกับกลุ่มผู้เช่าใหม่ที่ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพ และร้านค้าในกระแสที่กำลังเป็นที่นิยม ซึ่งผู้เช่าเหล่านี้จะมีฐานลูกค้าที่ค่อนข้างเหนียวแน่นเป็นของตนเอง และยังมีความสามารถในการดึงดูดลูกค้ารายใหม่ๆ อีกด้วย นอกจากนี้ทางโครงการยังมีการปรับสภาพพื้นที่อาคาร ร้านค้าพื้นที่ส่วนกลาง และจัดโซนพื้นที่ใหม่อย่างต่อเนื่อง ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อปรับทัศนียภาพโดยรวม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย และเพื่อดึงดูดลูกค้าและสร้างประสบการณ์การเข้ามาใช้บริการที่แปลกใหม่ โดยมุ่งหวังที่จะรักษาความสามารถในการแข่งขันของแต่ละโครงการให้ได้มากที่สุด จากการดำเนินการตามนโยบายทางการตลาดที่มีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมจุดแข็งทางด้านทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการที่มีอยู่แล้ว

นอกจากนี้ การทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่มีอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยเสริมสร้างการมีส่วนร่วม (Engagement) กับลูกค้าหรือผู้เข้ามาใช้บริการ และเป็นเครื่องมือที่จะช่วยให้การสื่อสารและการทำประชาสัมพันธ์มีประสิทธิภาพมากขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

<u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์</u>

1. **ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

   การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

   ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เซษฐโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (3) ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ แทน ดีแลนด์ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และ (4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล โซโล

   ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

2. **ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์**

1) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร**

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 64.85 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิปได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.71 ของโครงการ และดีแลนด์ ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.17 ของพื้นที่เช่าในโครงการ จากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือ กิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)**

เนื่องจากอุดรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้ ชิโน่ ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่อาจมีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อุดรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดีแลนด์ ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่าโครงการพอร์โต้ ชิโน่ มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้าก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอุดรพลาซ่าและดีแลนด์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อุดรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อุดรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่าและ/หรือ ดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ หากอุดรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการเพิ่มเติมแก่บุคคลใด ซึ่งมิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้า อุดรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว

3. **ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา ของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 98.1 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100 และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 79.8

4. **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ**

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2555 และปี 2558 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่อง ตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดี ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณี เช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่นรูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณ์อาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการ

ปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ทีละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุด และทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6. **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 138.74 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในคำมั่นหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้บริหารจัดการกองทรัสต์โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

7. **ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค**

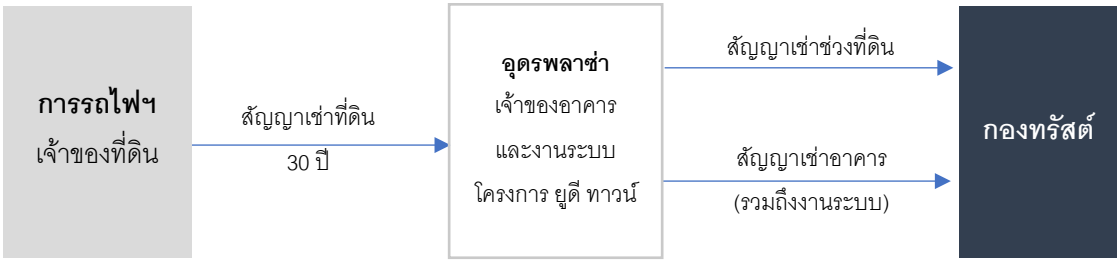
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

<u>ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

1. **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง**

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอุดรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอุดรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ สัญญาเช่าอาคาร จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อุดรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอุดรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฯ ในสัญญาเช่าที่ดินอาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่

สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เช่น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฯ โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฯ เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

2. **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า**

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเม็มเบอร์ชิปมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าว จากเม็มเบอร์ชิปเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจด

ทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับเม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. **ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์**

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซุปเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่าโดยอาจให้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4. **ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกันและมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. **ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน**

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุน

ในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

2. **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

3. **ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน**

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4. **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย**

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. **ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุนและนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

2. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ

จากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. **ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4. **ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม และ/หรือ บริษัทในเครือ โดยมีข้อกำหนด เงื่อนไข สิทธิ และหน้าที่ที่แต่ละฝ่ายตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ https://www.aimcgreit.com/th/investor-relations/downloads/prospectus