

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

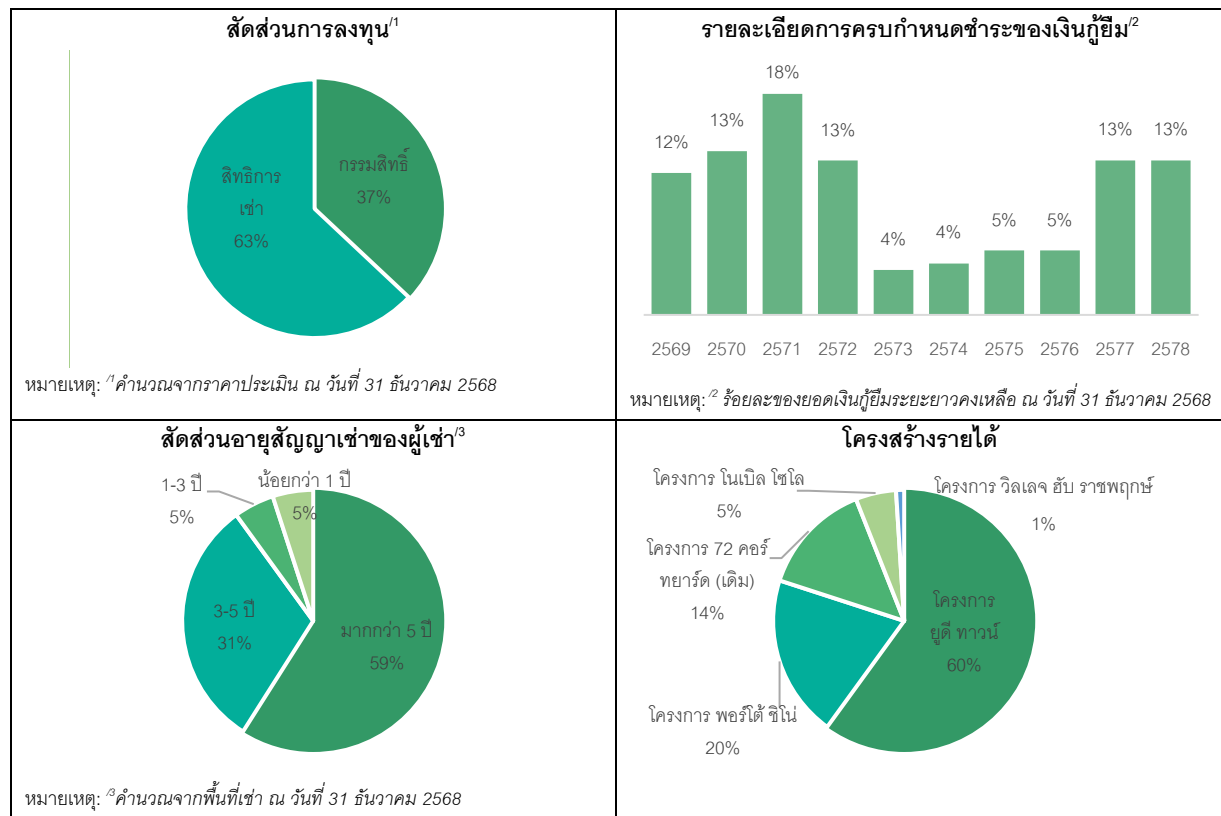
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

<b>ชื่อกองทรัสต์ (ไทย):</b> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท	
<b>ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ):</b> AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
<b>ชื่อย่อหลักทรัพย์:</b> AIMCG	<b>ผู้จัดการกองทรัสต์:</b> บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
<b>ทรัสต์:</b> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<b>ผู้สอบบัญชี:</b> บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
<b>วันจัดตั้งกองทรัสต์:</b> 3 กรกฎาคม 2562	
<b>Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี:</b> 506.88 ล้านบาท	<b>ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี:</b> 1.76 บาท
<b>จำนวนหน่วย:</b> 288,000,000 หน่วย	<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV):</b> 2,306,953,743 บาท
<b>NAV ต่อหน่วย:</b> 8.0102 บาท	<b>ทุนจดทะเบียน:</b> 2,756,937,600 บาท
<b>Par ต่อหน่วย:</b> 9.5727 บาท	<b>วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์:</b> 3 กรกฎาคม 2562
<b>P/NAV:</b> 0.22	<b>อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก:</b> 14.71 ปี

### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

<b>สินทรัพย์รวม:</b> 2,805.55 ล้านบาท	<b>ขาดทุนสะสม:</b> 449.98 ล้านบาท
<b>หนี้สินรวม:</b> 498.60 ล้านบาท	<b>สัดส่วนการกู้ยืม:</b> 9.99%
<b>ส่วนทุน:</b> 2,306.95 ล้านบาท	



## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,470,400	14.75
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,519,100	4.00
5.	นายพรชัย ตั้งจรัสวัฒน์ชัย	10,522,900	3.65
6.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	8,897,300	3.09
7.	นายบุญธีร์ ศรีพิทักษ์	5,550,000	1.93
8.	นายอนันต์ ระวีแสงสุรย์	3,900,000	1.35
9.	มูลนิธิสุโข	3,500,000	1.22
10.	นายอาทิตย์ สนิทสกุล	2,500,000	0.87

## ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ยูดี ทาวน์	1,196.00 <sup>1</sup>
สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	179.70 <sup>1</sup>
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน	632.00 <sup>2</sup>
กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล โซโล	278.92 <sup>3</sup>
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ วิลเลจ อับ ราชนฤกษ์	150.70 <sup>2</sup>

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย

<sup>1</sup> บริษัท เอ็ดมันด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimcgreit.com/storage/download/pdf/summary-appraisal/aimcg-summary-appraisal-reports-batch2-y2025-th.pdf>

<sup>2</sup> บริษัท เอ็ดมันด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimcgreit.com/storage/download/pdf/summary-appraisal/aimcg-summary-appraisal-reports-new-asset-y2025.pdf>

<sup>3</sup> บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินได้ที่

<https://www.aimcgreit.com/storage/download/pdf/summary-appraisal/aimcg-summary-appraisal-reports-batch1-y2025-th.pdf>

## ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามขนาดพื้นที่)

โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1. โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,861.37
2. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม): เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	5,019.00	2,156.00
3. โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
• โครงการ พอร์โต้ ซิโน	43,304.00	11,387.52
4. โครงการ โนเบิล โซโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์		

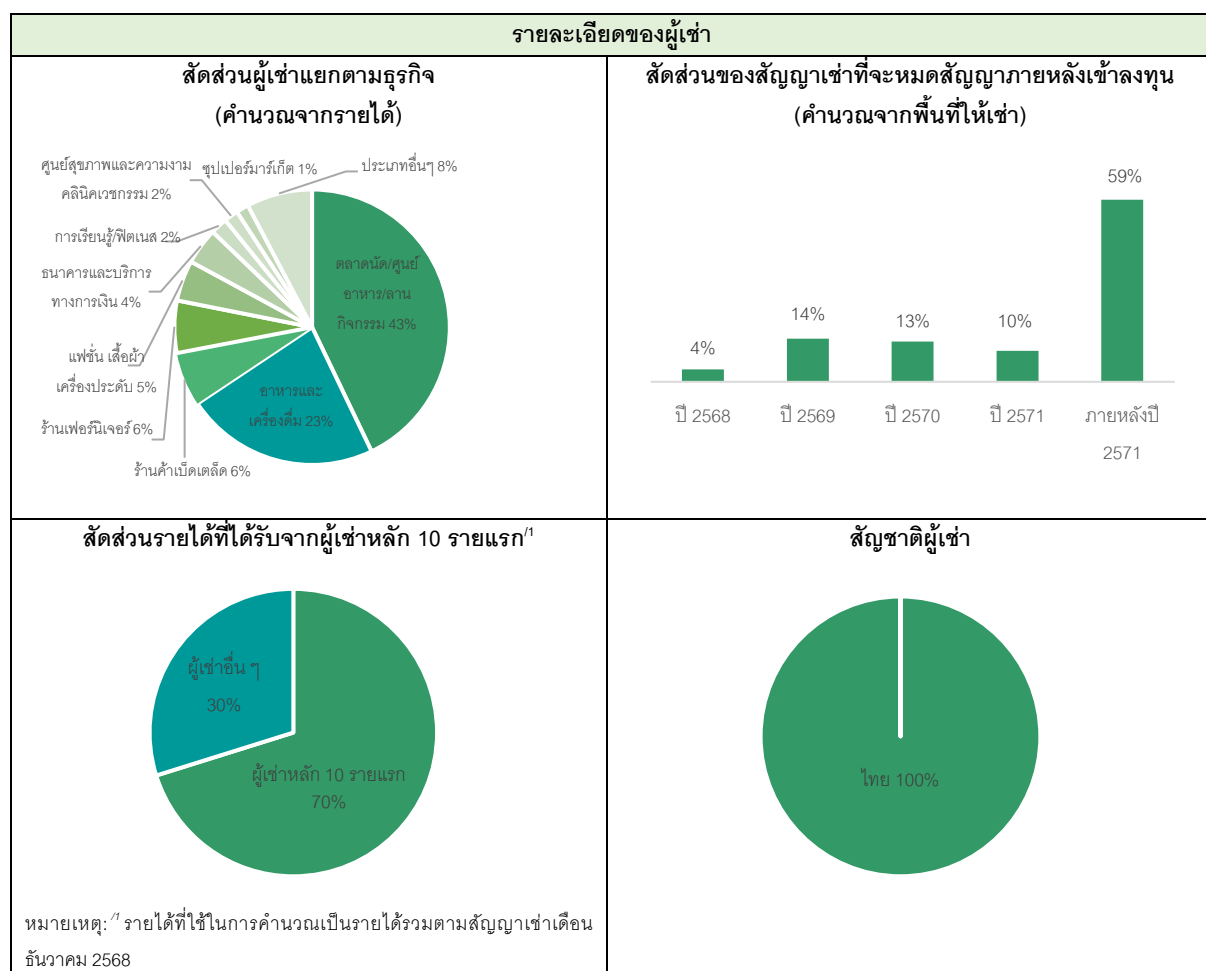
	• โครงการ โนเบิล โฮโล	1,423.72	907.72
5.	<b>โครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ		
	• โครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์	6,942.70	6,690.70
<b>รวมทุกโครงการ</b>		<b>94,117.57</b>	<b>47,003.31</b>

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

	2562 <sup>1</sup>	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วยทรัสต์) ไม่รวมการประกันรายได้	0.3904	0.5546	0.0700	0.3500	0.4227	0.3000	-	2.0877
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	-	-	0.0700	0.1300	0.0673	0.0600	0.1000	0.4273

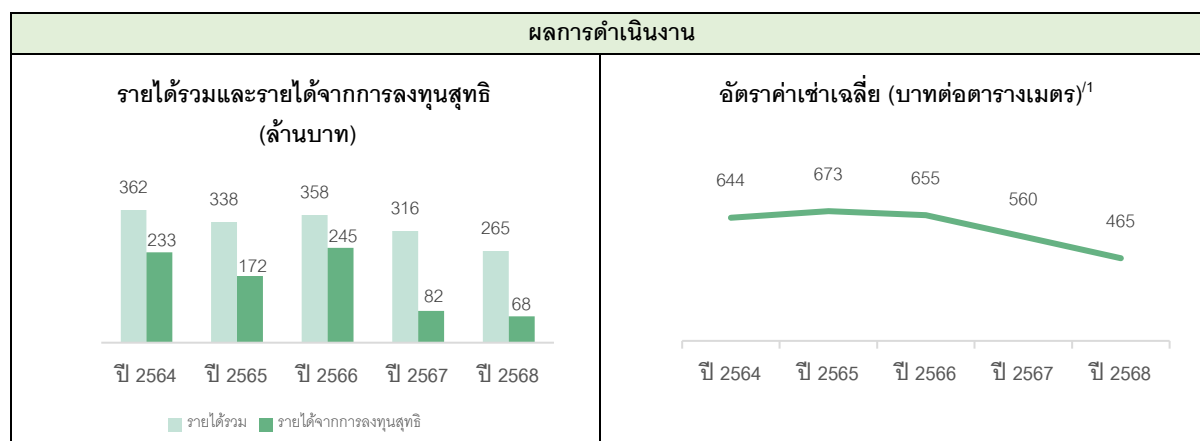
หมายเหตุ:

<sup>1</sup> สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562



## อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

	2566	2567	2568
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)	95.70	74.48	91.42



หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคมของปีนั้น ๆ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and Service Income	352	309	259
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น / Interest Income & Other Income	6	7	7
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net Investment Income	245	82	68
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase (Decrease) in Net Assets from Operations	79	(194)	(170)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.2733	(0.6727)	(0.5898)
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.4227	0.3000	-
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) / Capital Reduction per Unit (THB)	0.0673	0.0600	0.1000
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) / Debt/Total Asset Value (Times)	0.11	0.12	0.18
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ) / Finance Cost (%)	4	5	5
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	207	163	(86)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	(180)	(159)	47
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	27	4	(39)
สินทรัพย์สุทธิ / NAV	2,840	2,523	2,307
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) / NAV per Unit (THB)	9.8627	8.7600	8.0102
ราคาหน่วยทรัสต์ต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) / P/NAV (Times)	0.39	0.36	0.22
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด / Market Cap	1,117.4	904.3	506.9
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) / Closing Price (THB)	3.88	3.14	1.76

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

### สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซิโน โครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ วิลเลจ อับราซพูกซ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 94,117.57 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 47,003.31 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในสถานที่ที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 68.26 ล้านบาท ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากการที่รายได้ลดลง และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 169.86 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 238.12 ล้านบาท ลดลงจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

#### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในสถานที่ที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 258.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.45 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 155.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 51.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.95 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จำนวน 35.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.79 ของรายได้รวม โครงการ โนเบิล โฮล จำนวน 14.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 ของรายได้รวม และโครงการ วิลเลจ อับ ราซพูกซ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 89.26 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน ประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลง

ของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.55 ของรายได้รวม

#### ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 197.09 ล้านบาท<sup>1</sup> ลดลง 37.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.84 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 40.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.32 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 14.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.32 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

#### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 68.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.73 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากการที่มีรายได้ลดลง 50.55 ล้านบาท และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2568 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 238.12 ล้านบาท ทำให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 169.86 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากปี 2567 อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี และเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,805.55 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,505.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.32 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 89.70 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราซพูกซ์ ในไตรมาส 4 ปี 2568 รวมถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ตามที่

<sup>1</sup> ด้วยบริษัท เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ได้รับอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 94.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.36 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 124.44 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการดำเนินการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนดีได้แล้วเสร็จ ณ ปลายปี 2568 ส่งผลให้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง รวมถึงมีการกลับรายการค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 498.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.81 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าอันเป็นผลจากการบันทึกบัญชีภายหลังการลงทุนในโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์

ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 280.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.20 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 114.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหนี้สินรวม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

#### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,306.95 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 2,756.94 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 449.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.0102 บาท ลดลงจาก 8.7600 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### **ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด**

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ \_\_\_\_\_

#### **สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

##### **สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1**

<b>วงเงินกู้</b>	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
<b>วัตถุประสงค์ในการกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงาน วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค

อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาบททวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตัวสัญญาแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทดทยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล 2) จำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ พอร์โต้ ซิโน 3) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 4) สลากหลังกรรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
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

## สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

วงเงินกู้	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 165 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบบด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
หลักประกันการกู้ยืม	1) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับ โครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 3) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบัญชีเงินฝากปฏิบัติการ (Operating Account) โครงการ วิลเลจ อับ ราซพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2568		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>1</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,905,216	0.65%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,558,295	0.28%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	931,048	0.04%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	2,970,081	0.13%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,665,632	0.20%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	40,643,759	1.76%
ค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีตัดจำหน่าย	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,786,195	0.12%
ต้นทุนทางการเงิน	13,974,650	0.61%
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	109,657,775	4.75%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>197,092,651</b>	<b>8.54%</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> คำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสุดท้ายของปี

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
  - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร
  - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง
9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	<a href="http://www.aimcgreit.com">www.aimcgreit.com</a>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	<a href="http://www.scbam.com">www.scbam.com</a>

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซซซูริตี้ จำกัด (สิ้นสุดสัญญา วันที่ 31 ตุลาคม 2568) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	9.5727 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,756,937,600 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

## นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2568 ดังต่อไปนี้

- 15 พฤศจิกายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) แทน เซซรุซิติ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป
- 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) มีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี ในมูลค่าการลงทุนประมาณ 130 ล้านบาท และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์
- 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 โดยรับชำระภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับชำระเงินสดดังกล่าวคือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ

พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ก่อนรับชำระภาระหนี้ดังกล่าว โดยภาระหนี้ค้างสุทธิของดี-แลนด์ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีมูลค่าประมาณ 129 ล้านบาท และมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าสุทธิประมาณ 68 ล้านบาท (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์หักลบด้วยกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือประมาณ 106 ล้านบาท และหักลบด้วยเงินสดจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 38 ล้านบาท)

## โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีผลตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568

<sup>2/</sup> เซซุโซติเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

## ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่า ทรัพย์สินตาม ราคาตลาดหรือ ราคายุติธรรมต่อ มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม ทั้งหมด (ร้อยละ)
1.	โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พาณิชย์ และงานระบบ สาธารณูปโภคภายในโครงการ	1,539.20	1,257.07	50.16
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	458.53	179.70	7.17
3.	โครงการ พอร์โต้ ซีโน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	693.23	632.00	25.22
4.	โครงการ โนเบิล โฮโล	กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์	228.81	278.92	11.13
5.	โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พาณิชย์ และงานระบบ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ	158.24	158.24	6.32
รวมทุกโครงการ			3,078.01	2,505.93	100.00

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คือ 8.0102 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

รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี

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

### ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี

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)

### ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เดอะ พิกซ์ คอมปะนี โออิชิ บุฟเฟต์ เอ็มเคสุกี้ ยาโยอิ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ อีฟแอนด์บอย วัดสันปฐิ์ วิลล่า มาร์เก็ต เทสโก้ โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน เป็นต้น

### คอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี

โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น

### การออกแบบ Project Identity

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

### โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2558 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ในกลางทองหล่อ ที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์ ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีจุดเด่น ดังนี้

### ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

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

### การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสี่ด้านพื้นผิวฟาซาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล

### พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ โดยทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์ของกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูงและมีไลฟ์สไตล์เฉพาะตัว โดยรวมแล้วโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่เป็นอย่างดี

### **โครงการ พอร์โต้ ชิโน**

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

### ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า - ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตี้ มอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักรถระหว่างทาง (Rest Area of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์แบบเหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น สะอ่ำ หัวหิน เป็นต้น

### ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี

ผู้เช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ สตาร์บัคส์ แมคโดนัลด์ ไรน์ คอนเนคชั่น ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน ฟู้ดแลนด์ เป็นต้น

### ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์

โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภหผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

### ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย

โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูงที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

### รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค

โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตั้งอยู่ในทำเลที่เอื้อต่อการเข้าถึงของคนในพื้นที่และนักเดินทาง จึงเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการบริหารจัดการที่ดีและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะมาตรฐานด้านความสะดวกสบาย และการมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วน รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างส่วนร่วมกับลูกค้าและชุมชนที่อยู่รอบข้างอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันดังกล่าวช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

### **โครงการ โนเบิล ไฮโล**

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

#### ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ

โครงการ โนเบิล ไฮโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจที่เฟื่องฟูพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

#### ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

โครงการ โนเบิล ไฮโล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516.00 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไปที่จะมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้อง 120.00 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวางซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน

### **โครงการวิลเลจ อับ ราซพุกซ์**

โครงการ วิลเลจ อับ ราซพุกซ์ เปิดดำเนินการเมื่อปี 2566 เป็นศูนย์การค้าในรูปแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) กลางแจ้งบนพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ ที่ถูกพัฒนาให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้พักอาศัยและผู้บริโภคในโซนราชพฤกษ์-ปากเกร็ด-บางกรวย ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของเมืองในฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โครงการตั้งอยู่บนแนวถนนสายหลักที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก ช่วยรองรับการใช้งานในชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่ ทั้งการรับประทานอาหาร การซื้อสินค้าและบริการที่จำเป็น ตลอดจนเป็นจุดหมายสำหรับการพบปะและทำกิจกรรมของครอบครัว โดยภาพรวมโครงการได้รับการวางแผนที่ดีให้ “เข้าถึงง่าย ใช้งานได้จริง และปรับเปลี่ยนได้ตามจังหวะของพื้นที่” เพื่อให้สามารถรองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่หลากหลายและเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## รูปแบบโครงการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่

โครงการถูกออกแบบให้เป็นคอมมูนิตี้ มอลล์ที่ใช้งานสะดวก เน้นร้านค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับไลฟ์สไตล์ในชีวิตประจำวัน โดยมีร้านค้าชั้นนำ อาทิเช่น ปั๊มน้ำมัน PT ศูนย์ซ่อมบำรุงรถยนต์ B-Quik ร้านสุกี้ต๊อย รวมถึงสถานที่ออกกำลังกาย ซึ่งร้านค้าต่าง ๆ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าหลายช่วงวัย โดยเฉพาะกลุ่มครอบครัวและผู้พักอาศัยในย่านใกล้เคียง ทั้งนี้ การจัดวางพื้นที่ภายในโครงการมีความเป็นสัดส่วนและยืดหยุ่น สามารถรองรับรูปแบบผู้เช่าและกิจกรรมได้หลากหลาย

ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ อยู่บนแนวถนนราชพฤกษ์ซึ่งเป็นหนึ่งในทำเลหลักของฝั่งตะวันตกกรุงเทพฯ

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เชื่อมต่อพื้นที่อยู่อาศัยและโซนชุมชนได้สะดวก ทำให้การเดินทางเข้าถึงโครงการทำได้ง่าย และเป็นจุดหมายที่เหมาะสมสำหรับการแวะใช้บริการระหว่างเส้นทาง รวมถึงการเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอของคนในพื้นที่ บรรยากาศโครงการที่เหมาะสมกับการใช้เวลาว่างกันของครอบครัวและชุมชน

ภาพรวมของโครงการมุ่งเน้นบรรยากาศที่เป็นมิตรกับผู้ใช้บริการ ให้ความรู้สึกผ่อนคลายและเข้าถึงได้ง่าย เหมาะสำหรับการรับประทานอาหารเช้าหรือทำกิจกรรมในช่วงเวลาว่าง ซึ่งช่วยเสริมให้โครงการมีบทบาทเป็น “ศูนย์กลางการใช้ชีวิตของชุมชน” ในย่านราชพฤกษ์

## การออกแบบ Project Identity

โครงการถูกพัฒนาให้สอดคล้องกับแนวคิด “Village Lifestyle Hub” โดยให้ความสำคัญกับ 1) ความสะดวกในการเข้าถึง และการไหลเวียนของผู้ใช้บริการภายในโครงการ (Customer Flow) 2) การจัดพื้นที่ให้ใช้งานได้ยืดหยุ่น รองรับร้านค้าและกิจกรรมได้หลากหลาย 3) การสร้างบรรยากาศที่เชื่อมโยงกับชุมชนโดยรอบ ให้เป็นพื้นที่ที่ผู้ใช้บริการสามารถแวะมาใช้ชีวิตได้จริงในทุกวัน

## การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้า ลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ปี)
1. <b>โครงการ ยูดี ทาวน์:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
• โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,458.17 <sup>1</sup>	16.70
2. <b>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม):</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่าระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	458.53	10.50
3. <b>โครงการ พอร์โต้ ซิโน:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ <sup>2</sup>			
• โครงการ พอร์โต้ ซิโน (วันที่เข้าลงทุน 23 ธันวาคม 2568)	กรรมสิทธิ์	693.23	14.40
4. <b>โครงการ โนเบิล ไฮโด:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์			
• โครงการโนเบิล ไฮโด (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562)	กรรมสิทธิ์	225.98	16.20
5. <b>โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			

โครงการ	กรรมสิทธิ์ / อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคารเฉลี่ย โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ปี)
<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ (วันที่เข้าลงทุน 20 พฤศจิกายน 2568)</li> </ul>	สิทธิการเช่าระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	129.75	2.53
รวมทุกโครงการ		2,965.66	

**หมายเหตุ:**

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

<sup>2</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนแรกเริ่มในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ต่อมาในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดีแลนด์ ซึ่งเป็น การดำเนินการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อจัดการภาระหนี้ค้างของดีแลนด์

### การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี 2568 นี้ จัดทำขึ้นโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการ สอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,196.00 <sup>1</sup>	1 ธันวาคม 2568
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	179.70 <sup>1</sup>	
โครงการ โนเบิล ไฮไล	278.92 <sup>2</sup>	1 สิงหาคม 2568
รวม	1,654.62	

**หมายเหตุ:**

<sup>1</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>2</sup> ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงิน สดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินใน การสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่
----------------------	---

### รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติม มีดังนี้

● **โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์**

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์
ผู้ขายทรัพย์สิน	บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์
วันที่เข้าลงทุน	20 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าเข้าลงทุน	129.75 <sup>1/2</sup> ล้านบาท
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด 2) บริษัท เอ็ดมันด์ ไค แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30 สิงหาคม 2568
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 150.80 ล้านบาท 2) 150.70 ล้านบาท

**หมายเหตุ:**

<sup>1</sup> เนื่องจากขนาดรายการในการได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเข้าทำรายการ

<sup>2</sup> ไม่รวมสิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา) ภายในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ จำนวน 2 หลัง โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 618 ตารางเมตร ซึ่งกองทรัสต์จะดำเนินการเข้าลงทุนเมื่อได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับชำระแทนเงินสดจากการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์

- กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งที่ 1/2568 โดยรับชำระภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับชำระแทนเงินสดดังกล่าวคือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ก่อนรับชำระภาระหนี้ดังกล่าว โดยภาระหนี้ค้ำสุทธิของดี-แลนด์ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีมูลค่าประมาณ 129 ล้านบาท และมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าสุทธิประมาณ 68 ล้านบาท (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์หักลบด้วยกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือประมาณ 106 ล้านบาท และหักลบด้วยเงินสดจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 38 ล้านบาท)
- การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์ พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ในคราวเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ได้มาซึ่งทรัพย์สิน	จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน	โครงการ พอร์โต้ ซิโน (กรรมสิทธิ์)	โครงการ พอร์โต้ ซิโน (สิทธิการเช่า)
วันที่ทำรายการ	23 ธันวาคม 2568	23 ธันวาคม 2568
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์	
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์	-
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท เอ็ดมัน ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด	
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2569
วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) 632.00 ล้านบาท 2) 651.90 ล้านบาท	1) 526.40 ล้านบาท 2) 549.50 ล้านบาท

### การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม

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

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อุดรพลชา และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ โนเบิล โฮโล ตามลำดับ สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง เซซรุโชติ ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้าชั้นนำและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป และสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

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

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

1. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
2. การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

ส่วนที่ 2 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน<sup>1</sup> พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขาย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่อุดรพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา<sup>2</sup>
3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายของโครงการ พอร์โต้ ซิโน แก่ดีแลนด์ โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ตั้งแต่ปี 2563 กองทรัสต์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ (หมายความว่า อุดรพลาซ่าและกลุ่มบุคคลเดียวกันของอุดรพลาซ่า) เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฯ และขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

<sup>2</sup> การให้เช่าพื้นที่แก่เม็มเบอร์ชิปดังกล่าว สิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568

<sup>3</sup> การให้เช่าพื้นที่แก่ดีแลนด์ดังกล่าว สิ้นสุดในวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการจัดแสดงผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้าง  
ท้าย ดังนี้

โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราเช่า พื้นที่ <sup>1</sup> (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่าราย ย่อย (ปี)	รายได้ใน รอบปีบัญชี 2568 (ล้าน บาท)
1. <b>โครงการ ยูดี ทาวน์:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ ยูดี ทาวน์	37,428.15	25,861.37	95.75	14.39	155.01
2. <b>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม):</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	5,019.00	2,156.00	83.33	n/a	35.66
3. <b>โครงการ พอร์โต้ ชิโน:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ พอร์โต้ ชิโน	43,304.00	11,387.52	77.04	5.15	51.59 <sup>2</sup>
4. <b>โครงการ โนเบิล ไฮไล:</b> เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์					
• โครงการ โนเบิล ไฮไล	1,423.72	907.72	100.00	12.00	14.40
5. <b>โครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์:</b> เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์	6,942.70	6,690.70	92.77	14.74	1.92
<b>รวมทุกโครงการ</b>	<b>94,117.57</b>	<b>47,003.31</b>	<b>89.26</b>	<b>12.51</b>	<b>258.58</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อัตราเช่าพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราเฉลี่ยทั้งปี 2568 ยกเว้นโครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์ ที่เป็นอัตราเฉลี่ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

<sup>2</sup> รวมรายได้ที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการในปี 2568

ในปี 2568 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 547 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากค่าเช่าเฉลี่ย  
ในปีที่ผ่านมาร้อยละ 8.99 โดยอัตราค่าเช่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

### ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

**ประเภทที่ 1** การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด  
(เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ  
อูตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี  
และให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับ  
อูตรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป<sup>1</sup> และดีแลนด์<sup>2</sup>

**ประเภทที่ 2** การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72  
คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ชิโน โครงการ โนเบิล ไฮไล และโครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์ โดย  
กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน  
โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ชิโน โครงการ โนเบิล ไฮไล และ  
โครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์ ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าราย  
เดือน และ/หรือ ค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 5 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็น  
สัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้

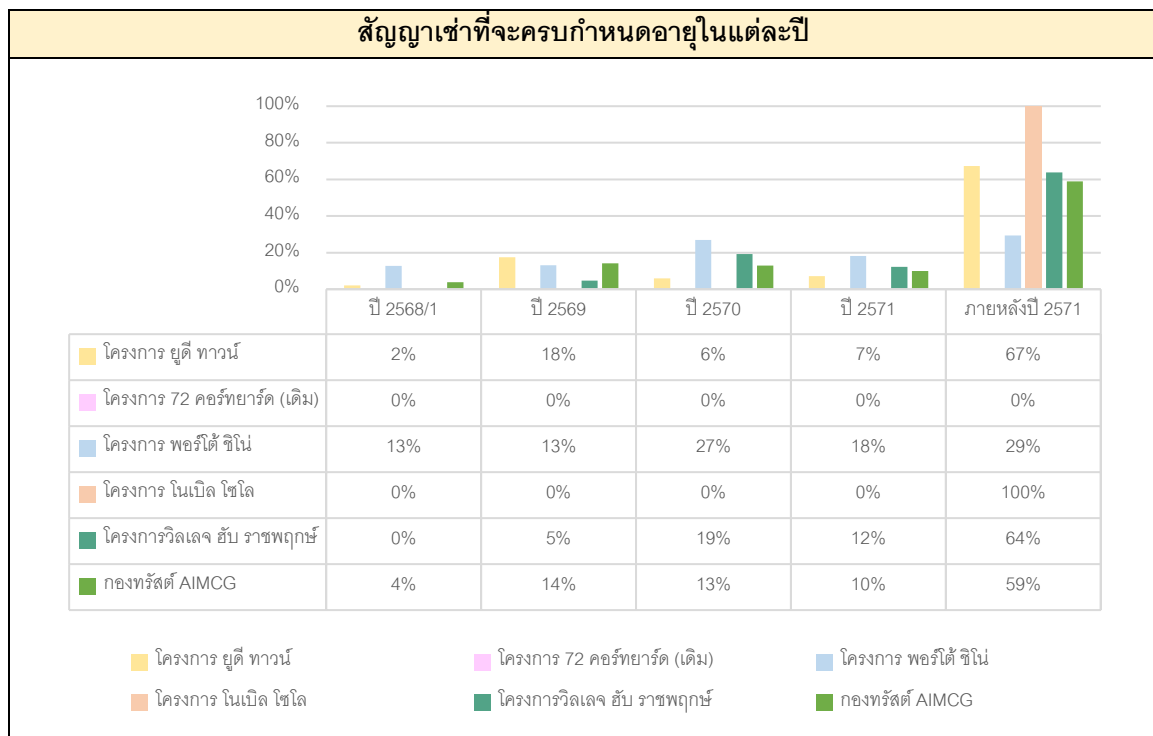
เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการแก่สถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการที่เป็นสัญญาระยะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> การให้เช่าพื้นที่แก่ม็อบเบอริชปีในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568

<sup>2</sup> การให้เช่าพื้นที่แก่ม็อบเบอริชปีในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดในวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้



หมายเหตุ:

<sup>1</sup> สัดส่วนสัญญาที่หมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งส่วนใหญ่ต่อสัญญา

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการ ยูดี ทาวน์	86	5,710.50	12.15
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	-	-	-
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	41	3,917.78	8.33
โครงการ โนเบิล โฮโล	-	-	-

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์	3	12.00	0.03
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>130</b>	<b>9,640.28</b>	<b>20.51</b>

### ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ เป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี)<sup>1/2</sup> ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

### ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูดี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	พอร์โต้ ชิโน่
<b>ชื่อผู้เช่าหลัก</b>	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	455 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารเซซุโซติ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0415547000058	0105553140934	0745552003164
<b>โทรศัพท์</b>	042-932-998	02-037-8228	034-119-199
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
<b>ทุนชำระแล้ว</b>	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> การให้เช่าพื้นที่แกเม็มเบอร์ชิปในส่วนนี้ มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568

<sup>2/</sup> การให้เช่าพื้นที่แกดีแลนด์ในส่วนนี้ มีผลสิ้นสุดในวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จากดีแลนด์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

### คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

#### อุดรพลาซ่า

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

## เม็มเบอร์ชิป

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับในธุรกิจบันเทิง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากบทบาทและการดำเนินงานของเม็มเบอร์ชิปในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) รวมถึงความพร้อมในการเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สินและการบริหารพื้นที่เช่าในระยะแรก จึงได้ตกลงให้เม็มเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน และให้กลุ่มร้านอาหารในเครือของเม็มเบอร์ชิปเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ เม็มเบอร์ชิปและกลุ่มร้านอาหารในเครือได้เช่าพื้นที่ร้านค้าทั้งหมดในโครงการนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และภายหลังจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสมเข้ามาทดแทน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

## ดีแลนด์

ดีแลนด์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบทบาทในการบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้เป็นที่รู้จักภายใต้แนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีมอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากบทบาทและการดำเนินงานของดีแลนด์ในโครงการพอร์โต้ ชิโน รวมถึงความพร้อมในการบริหารพื้นที่เช่ากลับที่เป็นพื้นที่ขนาดเล็ก พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายในระยะแรก จึงได้ตกลงให้ดีแลนด์เป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่ของดีแลนด์ในส่วนนี้มีผลสิ้นสุดเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากดีแลนด์

## **ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก**

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

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าวในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดจากเหตุการณ์เปลี่ยนผู้เช่าหลักได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ พอร์โต้ ชิโน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแนวทางการจัดการภาวะหนี้ค้างของดีแลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากดีแลนด์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 ส่งผลให้ดีแลนด์ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในโครงการ พอร์โต้ ชิโน อีกต่อไป สำหรับกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและความพร้อมภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

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

## **มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้**

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็น

เหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าก่อนล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาตกลงกับผู้เช่าหลัก เพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุด และลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### ข้อมูลทั่วไป

- โครงการ ยูตี ทาวน์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	455 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

- โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1)	บริษัท เซนสุริยติ จำกัด <sup>1</sup>
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารเซนสุริยติ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-037-8870
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2)	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>2</sup>
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125557002978
โทรศัพท์	02-714-7610
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

<sup>2</sup> ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นมา

- โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	88/333 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0125557002978
โทรศัพท์	02-714-7610
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

- โครงการ โนเบิล โซโล

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02-251-9955
ทุนจดทะเบียน	2,054,120,536 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,691 บาท

- โครงการวิลเลจ อับ ราชนกษ

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 ชั้น 2 ห้อง NS018-NS019 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105568086329
โทรศัพท์	02-853-3773
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,000,000 บาท

## ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

### อุดรพลาซ่า

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

### เชษฐโชติ

เชษฐโชติเป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ ฟรีโม่ เพียชซ่า โลฟสไตล์ คอมมูนิตีมอลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ ฟรีโม่ พอสไต์ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือของเชษฐโชติ จึงทำให้เชษฐโชติมีความคุ้นเคยต่อรายละเอียดของทรัพย์สินและแนวคิดของโครงการ โดยเชษฐโชติได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

### ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีประสบการณ์ในการให้บริการด้านการบริหารอาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มายาวนานกว่า 9 ปี ด้วยทีมงานที่มีความพร้อมทั้งด้านการตลาดและการบริหารจัดการอาคารอย่างมืออาชีพในส่วนของโครงการที่ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ริเริ่มและพัฒนาด้วยตัวเอง ได้แก่ โครงการเอท ทองหล่อ โลฟสไตล์ มอลล์ชั้นนำในย่านทองหล่อ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงอย่างต่อเนื่อง และ เครือโรงแรมมัวร์ แบรินด์โรงแรมหรูขนาดเล็กที่ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ได้พัฒนาและบริหารจนประสบความสำเร็จ ได้รับความนิยมและการยอมรับจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ สำหรับงานบริหารโครงการของบุคคลภายนอก ทองหล่อ เมเนจเม้นท์เริ่มดำเนินการบริหารโครงการ ที่ยูโดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ในปี 2562 โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงคุณภาพพื้นที่โครงการให้มีชีวิตชีวา สะอาด และเป็นระเบียบ ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนความหลากหลายของประสบการณ์ในการดูแลทรัพย์สินเชิงพาณิชย์และที่พักอาศัยของทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทั้งนี้ ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นมา โดยทองหล่อ เมเนจ

เน้นที่ได้ดำเนินการบริหารจัดการโครงการโดยมุ่งเน้นการยกระดับมาตรฐานด้านความสะอาด ความปลอดภัย และการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อสนับสนุนความพร้อมในการจัดหารายได้ของโครงการอย่างต่อเนื่อง

#### โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือคอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

#### บีเอสเค แมเนจเม้นท์

บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มบ้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์มากกว่า 15 ปี และมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ภายใต้แนวคิด “Village Hub” ทั้งนี้ บีเอสเค แมเนจเม้นท์ ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

#### **ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์**

##### อุดรพลชา

-ไม่มี-

##### เชษฐโชติ

-ไม่มี-

##### ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

##### โนเบิล

-ไม่มี-

##### บีเอสเค แมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในเรื่อง “กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์”

### คำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กรณีเป็นการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาใหม่มากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง

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

**อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

#### อูตรพลาซ่า

เดิมกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ สำหรับพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร และมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 4 ปี ซึ่งได้สิ้นสุดลงแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หลังจากที่ดินสิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ส่วนนี้สิ้นสุดลง อูตรพลาซ่าได้บริหารพื้นที่เช่าในส่วนดังกล่าวต่อ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	อูตรพลาซ่า		กองทรัสต์	
		พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
พื้นที่เชิงพาณิชย์	โครงการ ยูดี ทาวน์	7,791.00	5,573.51	37,428.15	25,861.37

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

ทั้งนี้ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ จากกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจ HOTEL MOCO ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสไตล์โมเดิร์น โคโลเนียล มีความสูง 7 ชั้น มีห้องพักไว้รับรอง 68 ห้อง แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกัน อีกทั้ง ธุรกิจดังกล่าวอาจเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน เนื่องจากจะดึงดูดลูกค้าเข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการร้านค้าในโครงการ ยูดี ทาวน์ มากขึ้น และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโครงการ ยูดี ทาวน์

#### เชษฐาโชติ

-ไม่มี-

#### ทองหล่อ เมเนจเม้นท์

ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) คือ โครงการเอท ทองหล่อ ซึ่งเป็นไลฟ์สไตล์ชั้นนำในย่านทองหล่อ มีพื้นที่เช่าโดยประมาณ 5,500 ตารางเมตร ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจมีลักษณะที่เกี่ยวข้องกันในบางส่วน โดยเฉพาะประเภทผู้เช่ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม และกลุ่มผู้ใช้บริการในย่านทองหล่อ อย่างไรก็ตาม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีรูปแบบและคอนเซ็ปต์การใช้งานที่มุ่งเน้นความเป็นจุดหมายด้านไลฟ์สไตล์ การรับประทานอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงความเป็น Urban Dining & Lifestyle Hub จึงทำให้รูปแบบกิจกรรม กลุ่มลูกค้า และประสบการณ์การใช้พื้นที่ของทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาและหลักธรรมาภิบาล รวมถึงติดตามประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### โนเบิล

-ไม่มี-

#### บีเอสเค แมเนจเม้นท์

-ไม่มี-

**กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์**

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและรักษาผู้เช่าพื้นที่

ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

### การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมจำนวนประมาณ 280 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

#### สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 1

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

<b>วัตถุประสงค์ในการกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงาน วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	วงเงินกู้ที่ 1 และวงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบบด้วยอัตราตามทีระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
<b>ระยะเวลาการชำระเงินกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตัวสัญญาแต่ละฉบับ
<b>การชำระเงินต้น</b>	วงเงินกู้ที่ 1: ทอยยชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระเงินต้นทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	1. จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล 2. จำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ พอร์โต้ ซิโน 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน) 4. สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</b>	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

## สัญญากู้ยืมเงิน ครั้งที่ 2

<b>วงเงินกู้</b>	วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 165 ล้านบาท
<b>วัตถุประสงค์ในการกู้</b>	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลบบด้วยอัตราตามทีระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
<b>ระยะเวลาการชำระเงินกู้</b>	มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี

<b>การชำระคืนเงินต้น</b>	ทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)</li> <li>2) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับ โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)</li> <li>3) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากปฏิบัติการ (Operating Account) โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)</li> </ol>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</b>	ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปี ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ปี 2568 เป็นปีแห่งการ ประคองตัวและปรับฐานของภาคธุรกิจไทย โดยเศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้ที่ประมาณร้อยละ 2.4 ลดลงจากปี 2567 ที่ร้อยละ 2.9 โดยในปี 2568 เศรษฐกิจไทยได้เผชิญกับมรสุมจากนโยบายการค้าโลกที่ผันผวนจากมาตรการกีดกันทางภาษีการค้าจากทางสหรัฐอเมริกา รวมถึงแรงกดดันจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากหลายปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเมืองรองของทางภาครัฐที่ช่วยกระจายรายได้สู่ภูมิภาค นอกจากนี้การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่ค้างสะสมจากปีก่อน เช่น โครงการสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ รวมถึง นโยบายการคลังเชิงรุก เช่น โครงการสวัสดิการภาครัฐและโครงการคนละครึ่ง ซึ่งช่วยประคับประคองกำลังซื้อของภาคครัวเรือนและลดภาระของภาคธุรกิจ

%เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2567	2568	2569F
GDP	2.9	2.4	1.5 – 2.5
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.7	2.1
การอุปโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	1.2
การลงทุนภาคเอกชน	-1.9	3.5	1.9
การลงทุนภาครัฐ	4.5	8.9	1.7
การส่งออกสินค้าและบริการ	5.9	12.7	2.0
การนำเข้าสินค้า	5.6	13.0	3.2
ดุลบัญชีเดินสะพัด(%GDP)	2.2	3.1	2.4
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	-0.1	-0.3 – 0.7

ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

### แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทย ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวลงจากปี 2568 ที่ร้อยละ 2.4 โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ -0.3 – 0.7 บ่งชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก โดยปัจจัยสำคัญที่เป็นองค์ประกอบของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ได้แก่

- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยกดดันหลัก คือ ระดับหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ และกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ของกลุ่มเปราะบาง อีกทั้งมาตรการกระตุ้นการอุปโภคบริโภคของภาครัฐได้สิ้นสุดลง ในขณะที่ (2) การอุปโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในปี 2568 จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ และมาตรการประคับประคองเศรษฐกิจที่คาดว่าจะประกาศเพิ่มเติมในปี 2569
- การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 ในปี 2569 ชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 4.9 ในปี 2568 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ในปี 2569 ลดลงจากร้อยละ 3.5 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุมาจากการชะลอการลงทุนจากกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่รวมถึงภาระหนี้ภาคธุรกิจและครัวเรือนยังอยู่

ในระดับสูง ส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ในขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐมีการชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 เหลือร้อยละ 1.7 ในปี 2569 เนื่องจากการสิ้นสุดของการเร่งรัดการเบิกจ่ายสำหรับการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่ตกค้างมาจากปีก่อนหน้า รวมถึงภาระหนี้สาธารณะในระดับสูง ทำให้ภาครัฐต้องคำนึงถึงวินัยและความยั่งยืนทางการคลัง

3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** คาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 2.0 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.7 ในปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมาตรการทางภาษีเพื่อกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) ของสหรัฐอเมริกาซึ่งจะเริ่มส่งผลกระทบต่ออย่างชัดเจน โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมสำคัญชาติจีนที่ไทยเป็นฐานการผลิต รวมถึงการชะลอตัวของประเทศคู่ค้าสำคัญอย่างจีน และยุโรปอื่น อันเนื่องมาจากผลกระทบของความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์
4. **มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกา** มีทิศทางสอดคล้องกับการส่งออก โดยคาดว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 3.2 ชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 13.0 ในปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนตัวลง รวมถึงการชะลอตัวของการส่งออก ซึ่งส่งผลให้การนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเพื่อการส่งออกลดลง
5. **ดุลการค้า** คาดว่าจะเกินดุลที่ 2.0 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.4 จากร้อยละ 3.1 ในปี 2568 แม้จะยังเผชิญความท้าทายจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก
6. **เสถียรภาพทางการค้า** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ระหว่างร้อยละ -0.3 – 0.7 ปังชี้ถึงภาวะเงินฝืดหรือกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก

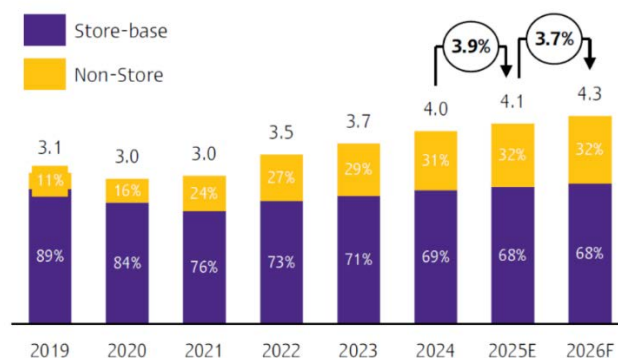
## ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

### ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

ในปี 2568 SCB Economic Intelligence Centre (“SCB EIC”) คาดการณ์ว่าตลาดค้าปลีกจะมีมูลค่า 4.1 ล้านล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 4.0 ล้านล้านบาทในปี 2567 คิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโต ได้แก่ การกระตุ้นการบริโภคของภาครัฐในช่วงปลายปี เช่น โครงการคนละครึ่งพลัส และเที่ยวดีมีคืน รวมถึงการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งช่วยสร้างบรรยากาศการจับจ่ายใช้สอยให้ฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการกระตุ้นจากภาครัฐ แต่ผู้บริโภคยังคงเผชิญความท้าทายจากหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่สูงขึ้น ทำให้การใช้จ่ายของภาคประชาชนยังคงเน้นความคุ้มค่าเป็นหลัก

#### มูลค่าตลาดค้าปลีกของไทย

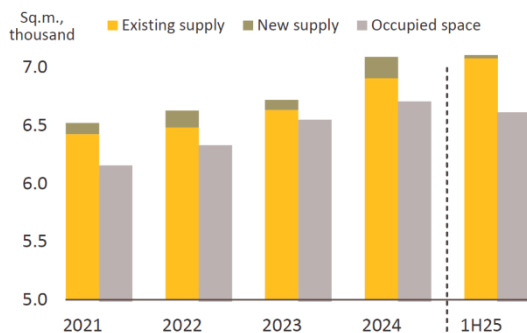
หน่วย : ล้านล้านบาท



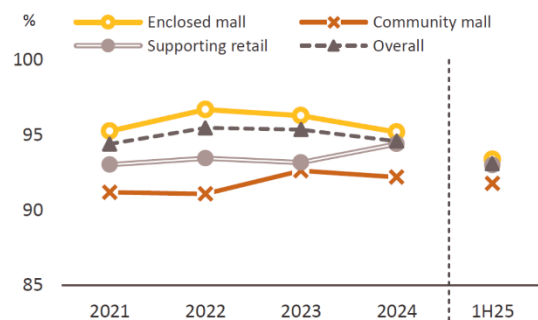
ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC – Industry Insight

สำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในช่วงครึ่งปีแรกของ 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น 6.6 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการกำลังซื้อในประเทศที่ชะลอตัว ร่วมกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจนี้ยังได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวและมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย เช่น “Easy E-Receipt” และ “เราเที่ยวด้วยกัน 2568” ทำให้มีการใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการ ส่งผลให้มีความต้องการเช่าพื้นที่ยังสามารถประคองตัวได้ ขณะที่อุปทานพื้นที่เพิ่มขึ้น 7.1 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.2 จากโครงการ Mixed use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดใช้งาน ส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงสู่ระดับร้อยละ 93.1

ช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกได้รับแรงหนุนจากมาตรการ “คนละครึ่งพลัส” หนุนให้กำลังซื้อของภาคครัวเรือนขยายตัวขึ้น ขณะที่กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการเข้าสู่ช่วงเทศกาลท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในช่วงปลายปี ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ตลอดทั้งปี 2568 ปรับเพิ่ม 6.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ขณะที่อุปทานสะสมของปี 2568 เพิ่มขึ้น 7.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะนี้อัตราการเช่าปรับตัวลดลงสู่ระดับร้อยละ 93.7



ที่มา: ข้อมูลโดย Krungsri Research



ในด้านอัตราค่าเช่า LHBANK Business Research ได้เปิดเผยว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด – สูงสุดในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองยังคงมีค่าเช่าสูงสุด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,500 – 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้างค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ๆ

### แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก ปี 2569

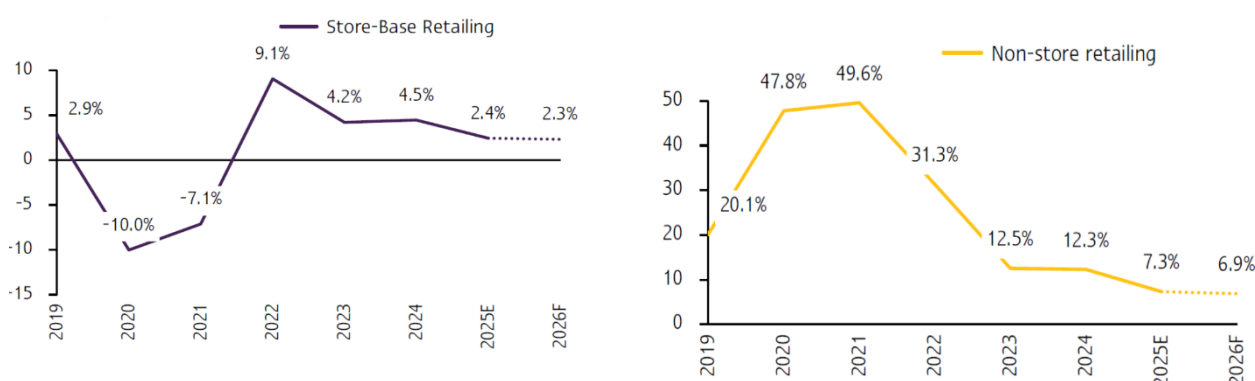
สำหรับแนวโน้มตลาดค้าปลีกในปี 2569 ทาง SCB EIC คาดการณ์ว่าการเติบโตจะเริ่มมีทิศทางชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.7 ซึ่งการดำเนินธุรกิจในช่วงปีดังกล่าวจะต้องเผชิญกับปัจจัยท้าทายสำคัญหลายประการ ประการแรกคือปัญหานี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ยังคงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยที่ความต้องการมีแนวโน้มลดลง ขณะเดียวกัน นโยบายภาครัฐยังคงมีความไม่แน่นอน ทั้งในส่วนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและสถานการณ์ข้อพิพาทบริเวณชายแดน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลเชิงลบต่อความเชื่อมั่นของทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคในวงกว้าง

นอกจากปัจจัยภายในประเทศแล้ว ภาคค้าปลีกยังต้องรับแรงกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจและการเมืองโลกที่มีความผันผวนสูง โดยเฉพาะมาตรการกีดกันทางการค้า (Reciprocal Tariff) และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ส่งผลต่อ

ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทั่วโลก และอาจนำไปสู่การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์หลักของภาคค้าปลีกไทย นอกจากนี้ สภาวะซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นปัจจัยที่กดดันยอดขายในกลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมบ้าน ขณะที่การแข่งขันจากแพลตฟอร์มออนไลน์ต่างประเทศ เช่น Temu และ SHEIN เริ่มทวีความรุนแรงมากขึ้นจากการรุกตลาดอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ตลาด E-commerce ยังคงเป็นช่องทางที่มีศักยภาพและเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แม้อัตราการเติบโตจะไม่หวือหวาเท่าช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่พฤติกรรมผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบายยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ปัจจุบันผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยได้ปรับตัวสู่รูปแบบการขายผ่านทั้งหน้าร้านและออนไลน์ควบคู่กันไป โดยคาดการณ์ว่าในปี 2569 สัดส่วนยอดขายจาก E-commerce จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกรวม

ในด้านเทคโนโลยีและการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ เทรนด์รักษ์สิ่งแวดล้อม (ESG) และปัญญาประดิษฐ์ (AI) จะเข้ามามีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการขับเคลื่อนธุรกิจ โดย AI จะเป็นเครื่องมือหลักที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน ตั้งแต่การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกไปจนถึงการยกระดับประสบการณ์การเลือกซื้อสินค้าให้แก่ลูกค้า ผู้ประกอบการที่สามารถนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดด้านความยั่งยืน จะมีความได้เปรียบในการแข่งขัน สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และสร้างการเติบโตทางธุรกิจได้อย่างมั่นคงในระยะยาว



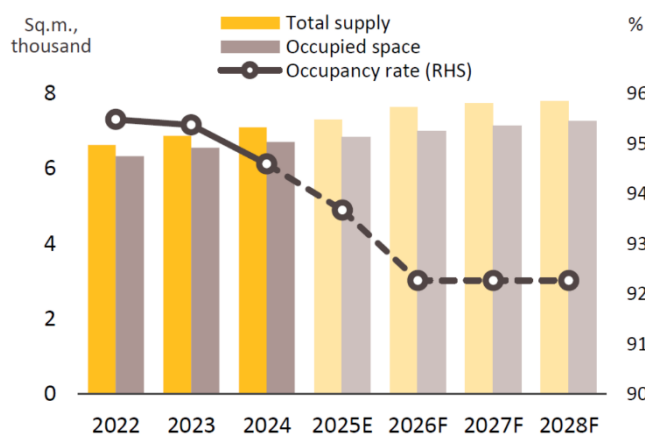
ที่มา: ข้อมูลโดย SCB EIC – Industry Insight

ในด้านความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก Krungsri Research คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.5 – 2.5 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่าจะจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มสูงขึ้นถึง 39 ล้านคนภายในปี 2571 ปัจจัยดังกล่าวส่งผลบวกโดยตรงให้อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การเร่งขยายโครงข่ายคมนาคมขนส่งยังช่วยให้การเดินทางมีความสะดวกเข้าถึงง่ายขึ้น ประกอบกับการเติบโตของความเป็นเมือง (Urbanization) โดยเฉพาะในพื้นที่เขตปริมณฑล ซึ่งส่งผลให้ความต้องการสินค้าและบริการในระดับท้องถิ่นเพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเอื้อต่อการกระจายตัวของทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่และคอมมูนิตีมอลล์ออกสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น

สำหรับฝั่งอุปทานของพื้นที่ค้าปลีก มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.7 – 2.7 ต่อปี ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับปรุงพื้นที่เดิมและการขยายสาขาใหม่ในทำเลที่มีฐานลูกค้าหนาแน่น รวมถึงการทยอยเปิดตัวของโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ในปี 2569 อาทิ โครงการ Central Northville โครงการ One Bangkok (เฟส 2) และ โครงการ The Forestias จาก

ปริมาณพื้นที่เช่าใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากนี้อาจส่งผลให้อัตราการเช่า (Occupancy Rate) โดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวลดลงสู่ระดับร้อยละ 92.5

ในส่วนของอัตราค่าเช่านั้น คาดว่าภาพรวมจะยังคงทรงตัวหรือปรับลดลงเล็กน้อยตามสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ยกเว้นเพียงพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง (CBD) ที่มีศักยภาพสูง ซึ่งอาจมีการปรับตัวสูงขึ้นได้ตามความต้องการพื้นที่ในทำเลเชิงยุทธศาสตร์ที่ยังคงมีอยู่อย่างจำกัด



ที่มา: ข้อมูลโดย CBRE Research, Krungsri Research

## นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งกระจายตัวอยู่ในทำเลศักยภาพใจกลางย่านธุรกิจและพื้นที่สำคัญในจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร อุตรดิตถ์ และนนทบุรี ซึ่งล้วนเป็นจังหวัดที่มีความสำคัญสูงทั้งในเชิงเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว การกระจายตัวเชิงภูมิศาสตร์นี้ส่งผลให้แหล่งที่มาของรายได้มีความหลากหลาย ประกอบกับการจัดสรรสัดส่วนผู้เช่า (Tenant Mix) ที่ครอบคลุมหลายประเภทธุรกิจ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของทรัพย์สินประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ทั้ง 4 โครงการ อันได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการพอร์โต้ ซิโน และโครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์ ได้ดำเนินนโยบายทางการตลาดเชิงรุกเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการรักษาสถานะผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ควบคู่ไปกับการเพิ่มพูนพันธมิตรผู้เช่ารายใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่และร้านค้าที่อยู่ในกระแสความนิยม ซึ่งกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ไม่เพียงแต่มีฐานลูกค้าที่เหนียวแน่น แต่ยังมีศักยภาพสูงในการดึงดูดลูกค้ารายใหม่ให้เข้ามาใช้บริการภายในโครงการ

นอกจากนี้ เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันให้ได้สูงสุด แต่ละโครงการได้ดำเนินการปรับปรุงสภาพอาคารพื้นที่ส่วนกลาง และจัดสรรโซนพื้นที่ (Zoning) ใหม่สม่ำเสมอ เพื่อปรับทัศนียภาพให้ทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย พร้อมทั้งสร้างประสบการณ์การให้บริการที่แปลกใหม่ให้แก่ลูกค้า การดำเนินการตามกลยุทธ์การตลาดที่ยืดหยุ่นนี้ถือเป็นปัจจัยเสริมที่ช่วยตอกย้ำจุดแข็งด้านทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการให้เด่นชัดยิ่งขึ้น

ยิ่งไปกว่านั้น กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการทำตลาดผ่านช่องทางออนไลน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) อย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วม (Engagement) กับกลุ่มเป้าหมาย และใช้เป็นเครื่องมือหลักในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพ ช่วยให้โครงการสามารถเข้าถึงและรักษาความสัมพันธ์กับผู้ให้บริการได้อย่างยั่งยืน

## ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2568 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เซซรุโซติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (สิ้นสุดสัญญา วันที่ 31 ตุลาคม 2568) (3) ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน และ (4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล ไฮโด

ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

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

## 2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

### 1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของบริษัทสินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 58.79 ของพื้นที่เช่าในโครงการจากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือกิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว โดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุ

ข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ชัดแจ้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

## 2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

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

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

## 3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำ

ให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา ของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 95.7 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 83.3 และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 77.0

#### 4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่อง ตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่มักอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณี เช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณะอาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุด และทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลัก

ดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม 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 กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

## 6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 240.19 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ยืมอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้อายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตาม

สัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

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

## 7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

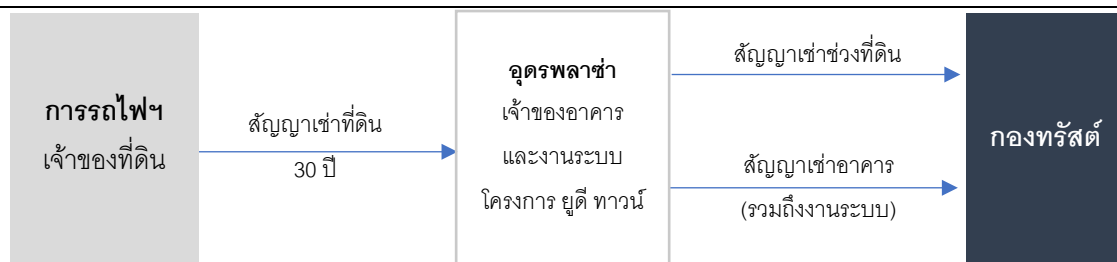
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online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

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

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอัตรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอัตรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



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

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อูธรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอูธรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอูธรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อูธรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฯ ในสัญญาเช่าที่ดินอาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อูธรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เช่น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่า

ผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอูตรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้า โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อูตรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอูตรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คำรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อูตรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอูตรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อูตรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อูตรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไขที่) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้า เพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ของอูตรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

## 2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเมื่อบริษัทมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) นั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ดังกล่าว จากเมื่อบริษัทเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเมื่อบริษัท กับเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปี ขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ

ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ระหว่างเม็มเบอร์ชิพ กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) กับเม็มเบอร์ชิพ ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิพทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิพเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิพ ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิพตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินโดยเม็มเบอร์ชิพจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิพจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิพจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิพได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุฉุกเฉินเกิดขึ้นนั้น

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

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบต่อกรณีผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด

ระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่ สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 4. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จากการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 1. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือ

จำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

## 2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

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

## 3. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

## 4. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

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

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 1. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุน

และนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

## 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 3. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

## ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ