

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่: 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	ALLY FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ALLY	ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลโล รีท แบนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท เค.อี.รีท แบนเนจเม้นท์ จำกัด")
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็นจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562		

Market Cap (บาท)	4,589,025,000	ราคาปิด ณ วันที่การสุดท้ายของปี (บาทต่อหน่วย)	5.25	จำนวนหน่วย	874,100,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,536,174,158	NAV ต่อหน่วย	9.6290	ทุนจดทะเบียน	8,565,830,360
วันที่ได้รับจัดตั้งและจัดการทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562	P/NAV	0.55	อายุเฉลี่ยของหนี้ถ่วงน้ำหนัก (ปี)	23.9
				Par ต่อหน่วย	9.7996

สัดส่วนการลงทุน

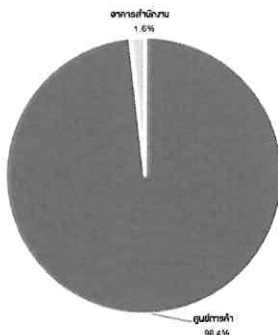
ลงทุนทางตรง	100%
กรรมสิทธิ์	2.1%
สิทธิการเช่า	97.9%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

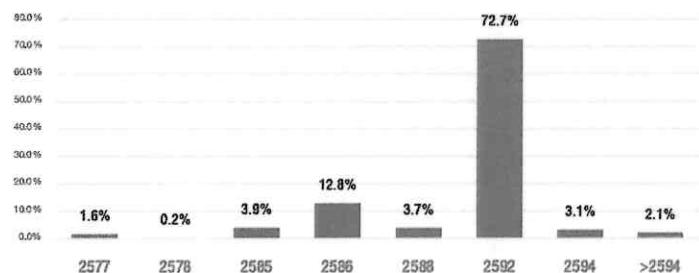
สินทรัพย์รวม	13,597,713,151.39	บาท	กำไรสะสม	373,048,507	บาท
หนี้สินรวม	3,572,494,170.33	บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	0.26	
ส่วนทุน	8,565,830,360	บาท	Credit Rating	BBB+ // Stable	

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

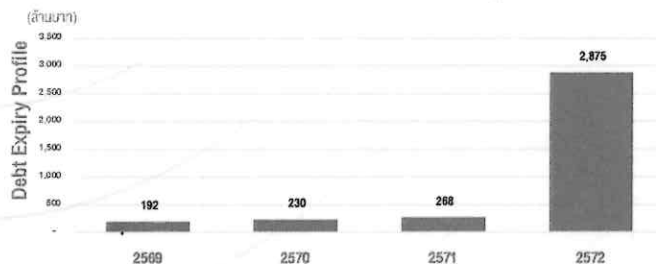
ศูนย์การค้า	98.4%
อาคารสำนักงาน	1.6%



อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม





ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ลำดับ	โครงการ	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน
1	Crystal Design Center	3,974	
2	The Crystal	2,930	บริษัท กวอดีสี่ แอฟฟิเรตส์ จำกัด
3	The Crystal Rajapruke	1,556	
4	The Crystal Chaipruek	278	
5	The Prime Hua Lamphong	189	
6	Amorini	626	
7	I'm Park	568	
8	Plearnary	207	
9	Sammarkorn Ramkamhang	226	บริษัท เอ็ดมิลส์ ดีเวลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
10	Sammarkorn Rangsit	449	
11	Sammarkorn Ratchapruke	377	
12	The Scene	206	
13	Kad Farang Village	269	
14	Happy Avenue DMK	249	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟฟิเรตส์ จำกัด
15	T10	19	บริษัท เทกมา แอชเชอร์ส แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม : www.allyreit.com

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เคซี เบญจกิจ จำกัด	156,672,500	17.92%
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14%
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,816,500	5.01%
4	บริษัท เคซี เคเอฟเอส จำกัด	39,000,000	4.46%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.8%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99%
7	ธนาคารออมสิน	16,667,196	1.91%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67%
9	บริษัท กรุงเทพ-เอกซ์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,447,100	1.42%
10	นาง บุษรา วายกรณวิจิตร	11,926,000	1.36%
	ถือจำกัดหุ้นต่างดาว		49.0%
	สัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างดาว		1.8%

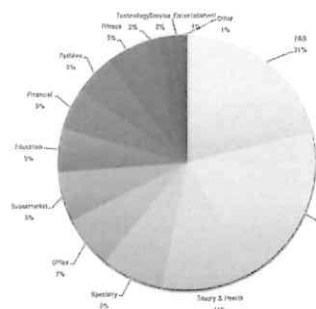
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.0550	0.3720	0.6500	0.6600	0.5250	0.4430	
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3800	-	-	-	-	-	0.3800
รวมอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.4350	0.3720	0.6500	0.6600	0.5250	0.4430	2.7650

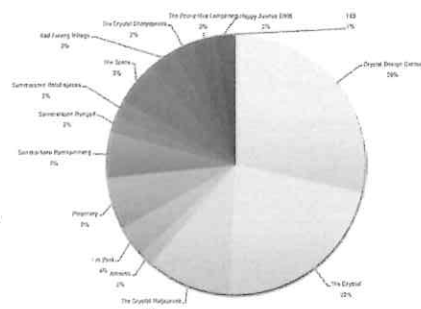
Handwritten signature or mark.

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

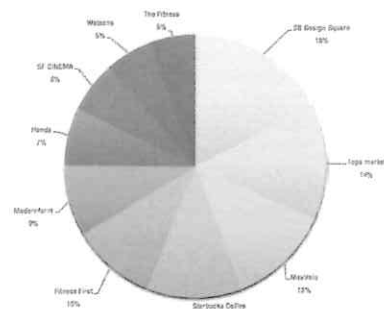
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากรายได้ ปี 2568)



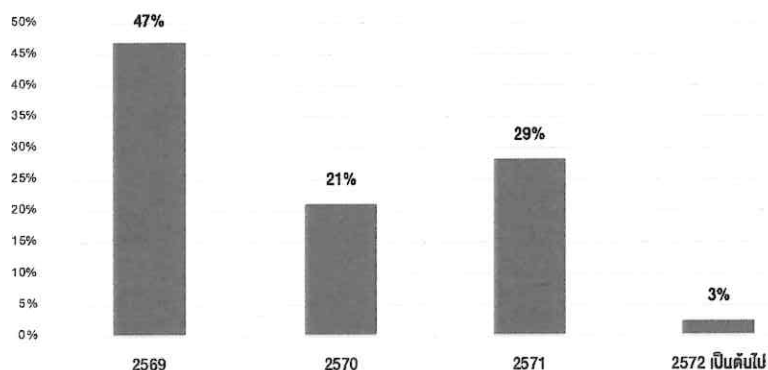
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
จำนวน 15 โครงการ



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับ
จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่า
ที่จะหมดสัญญา



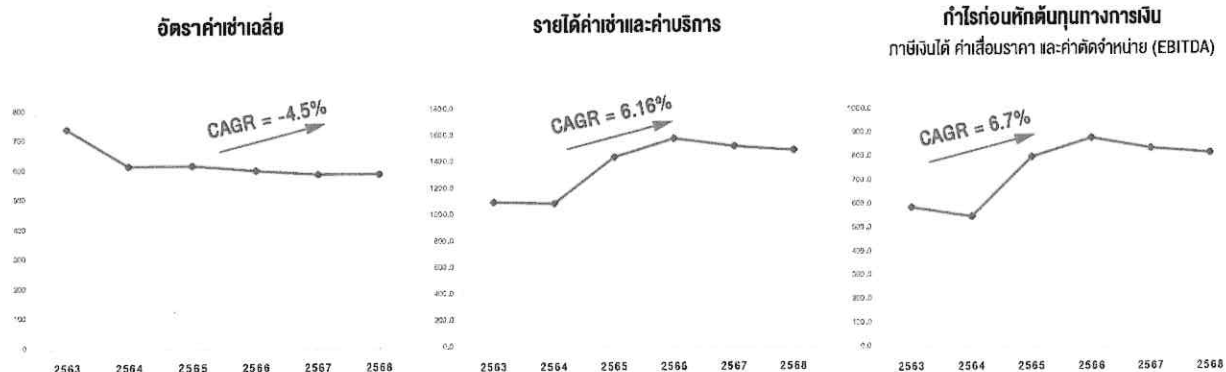
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2562	97.0%
2563	85.6%
2564	86.0%
2565	94.5%
2566	85.0%
2567	92.7%
2568	95.1%

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

(ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
สัญญาเช่าอาคารที่	91.9%	88.4%	88.9%	90.5%	91.9%	92.3%	90.6%
สัญญาส่วนแบ่งรายได้	8.1%	11.6%	11.1%	9.5%	8.1%	7.7%	9.4%

ผลการดำเนินงาน



* CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของทรัพย์สิน ที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	1,581.80	1,524.40	1,491.60
รายได้อื่น	ล้านบาท	120.8	92.4	105.4
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	859.2	815.9	814.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	648.2	591.4	606.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.7415	0.6765	0.6943
เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์				
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.66	0.525	0.443
เงินลดทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.27	0.27	0.26
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	783.3	87	729.5
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	-753	-559.2	-732
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	30.3	-472.1	-2.5
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	8,536.20	8,416.70	8,621.40
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	9.7656	9.629	9.8631
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.66	0.55	0.44
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	10.23	10	10.16
มูลค่าหลักทรัพ์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	5,638.00	4,589.00	3,811.10
ราคาปิด ณ สิ้นงวด/1	บาท	6.45	5.25	4.36
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	874.1	874.1	874.1



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,614.1 ล้านบาท และสินทรัพย์สุทธิ 8,536.2 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย 9.7656 บาท โดยโครงสร้างสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ จำนวน 12,613.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนหลักของสินทรัพย์รวม สะท้อนกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง ด้านผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,702.5 ล้านบาท โดยร้อยละ 92.9 มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิ 648.2 ล้านบาท แม้มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการสร้างกำไรให้จ่าย แต่ยังคงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ได้อย่างสม่ำเสมอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ยังคงมีสินทรัพย์รวมในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 13,587.2 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,416.7 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย 9.6290 บาท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบริหารโครงสร้างเงินทุน โดยหนี้สินรวมอยู่ที่ 5,170.4 ล้านบาท และมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 224.5 ล้านบาท ในด้านผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,616.8 ล้านบาท โดยรายได้หลักยังคงมาจากค่าเช่าและบริการ ขณะที่การบริหารค่าใช้จ่ายดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 591.4 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีการรับรู้ผลจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ตามภาวะตลาด ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีทิศทางปรับตัวดีขึ้น โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็น 13,597.7 ล้านบาท ขณะที่หนี้สินรวมลดลงเหลือ 4,976.3 ล้านบาท จากการบริหารชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 8,621.4 ล้านบาท และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้นเป็น 9.8631 บาท ด้านผลการดำเนินงาน กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยค่าใช้จ่ายรวมและต้นทุนทางการเงินลดลง ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 606.9 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้กำไรสุทธิจากการลงทุนรวมกลับมาอยู่ในระดับใกล้จุดคุ้มทุน และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 609.0 ล้านบาท

โดยสรุป ภาพรวมตลอดสามปีสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการบริหารพอร์ตสินทรัพย์และโครงสร้างเงินทุนภายใต้ภาวะตลาดที่มีความผันผวน กองทรัสต์ยังคงรักษาความสามารถในการสร้างรายได้จากการดำเนินงานหลัก พร้อมทั้งดำเนินการบริหารต้นทุนและโครงสร้างเงินทุนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ฐานะการเงินมีเสถียรภาพและมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	4,025 ล้านบาท
เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,572.5 ล้านบาท กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 193.2 ล้านบาท
กำหนดการชำระคืน	คืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมเป็นจำนวน 24 งวด งวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระงวดต่อไปทุก ๆ 3 เดือน และชำระคืนตามสัญญาทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

อัตราดอกเบี้ย

วงเงินที่ 1	วงเงินที่ 2
- ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564	- อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- อัตรา MLR -2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567	- อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ
- อัตรา MLR -2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น	- อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืมเงิน

- สิทธิการเช่าในโครงการซีซีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอ็มบี-รามอินทรา,
- สิทธิการเช่าช่วงโครงการศูนย์การค้าเฟล็กซ์ มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และโครงการศูนย์การค้าสยามพารากอน เพชรเกษม รัชดาภิเษก จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรมสิทธิของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล จดจำนองเป็นประกัน

อัตราดอกเบี้ยและค่าภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ร้อยละ 26 ของสินทรัพย์รวม
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย : 4.46 เท่า

๗ ๕๕

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	%ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ร้อยละ 0.4 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	8.7%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2.2%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.4%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 1.09 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	21.8%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.59 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	80.9%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.41 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	13.2%
ค่าเบี้ยประกันภัย*	จ่ายตามจริง	0.9%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	จ่ายตามจริง	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.6%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
4. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความคิดเห็นต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
5. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
6. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
7. ความเสี่ยงจากการประกันภัย
8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
10. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
11. ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจสูญเสียรายได้จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ที่มีผลกระทบต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระจุดตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
3. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินงานชีวิตของผู้บริโภค
4. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
5. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะมีค่าเช่าลดลงหรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
6. ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและการรับผิดชอบหลายด้าน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
8. ความเสี่ยงจากการใช้การฟ้องร้องที่ก่อครุฑ
9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
10. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการคิดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจำหน่ายบนที่ดินของทรัสต์ที่กองทรัสต์ลงทุน
12. ความเสี่ยงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะเข้าลงทุนอาจถูกผลกระทบจากบุคคลภายนอก
13. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
14. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
15. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
16. ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
17. ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
4. ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
5. ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
6. ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
7. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
8. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
10. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
11. ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
12. โอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายในอนาคตอาจมีจำกัด

ความเสี่ยงอื่น ๆ

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย



ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่
โทรศัพท์
URL

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
(เดิมชื่อ "บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด")
888 ถนนประดิษฐ์บุญธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
02-101-5999
www.allyreit.com

ทรัสต์
ที่อยู่
โทรศัพท์
URL

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
02-949-1500
www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อัลไล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อัลไล”)
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (เดิมชื่อ “ALLY and Leasehold Real Estate Investment Trust”)
ชื่อย่อกองทรัสต์	ALLY
ผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับของบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	1. บริษัท เดอะ เคส กรุ๊ป จำกัด 2. บริษัท หมีนแสนหรือพอร์ดี จำกัด 3. บริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า ^{2/}	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 15 โครงการ 23.9 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360.00 บาท

หมายเหตุ

/1 บริษัท หมีนแสนหรือพอร์ดี จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการศูนย์การค้าลาดพร้าว
วิลเลจ และบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการทีเคเอ็น

/2 ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY) เป็น กองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พระราชบัญญัติฯ") ที่ ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการ แปรสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ("กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์") และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็น ประเภทไม่รับโอนก่อนหน้าทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อจะลงทุนใน ทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิ การเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพพัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มี จุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ กองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดย วิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการว่าจ้างให้ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด") เป็นผู้รับช่วง งานบริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก และว่าจ้างให้บริษัท เคบีเอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้รับช่วง งานบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ และว่าจ้างให้บริษัท บี เอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่เก็บ ปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ มีจำนวน 15 โครงการ

2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทและทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักร อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภท ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดังหรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2562	<p>กองทรัสต์ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการและได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2.โครงการศูนย์การค้าคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3.โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4.โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5.โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6.โครงการศูนย์การค้าเพลสนารี มอลล์ วัชรพล 7.โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8.โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต 9.โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 10.โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์</p> <p>กองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562</p>
2563	<p>วันที่ 23 มีนาคม 2563 ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ แจ้งปิดบริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2563 - วันที่ 12 เมษายน 2563 ยกเว้น ร้าน ขายสินค้าที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา ร้านขายอาหาร ที่เปิดดำเนินการตามปกติ</p>

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2564	<p>วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนเป็นกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบ หรือเครื่องจักร อุปกรณ์ ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกลุ่ม ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์อื่น ๆ (Core component) รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ (Non-core component) อาทิ ศูนย์ประชุม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์แสดงสินค้า โกดัง หรือพื้นที่เก็บสินค้า ที่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาคารจอดรถ ตลาดค้าส่ง/ค้าปลีก เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์</p> <p>วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล และชื่อหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงเป็น ALLY</p> <p>วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("BBLAM") แจ้งยุติบทบาทการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป</p> <p>วันที่ 6 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับ โครงการ กาดฝรั่ง วิลเลจ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่ง เป็นตามมติของคณะกรรมการบริษัทซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564</p> <p>วันที่ 1 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับ โครงการ เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตามมติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564</p>

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2565	<p>เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการเดอะไพรม์ หิวส์ไลฟ์ โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร (บางส่วน) ระยะเวลาสิทธิการเช่า 20 ปี 10 เดือน 20 วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2585) มีมูลค่าการลงทุนจำนวน 171,800,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) พื้นที่การลงทุน 16,100 ตารางเมตร ตามมติคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมติอนุมัติการลงทุนเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2565</p> <p>เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable”</p>
2566	<p>เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ทริสเรตติ้งประกาศอันดับเครดิต ALLY ที่ระดับ BBB+ แนวโน้ม “คงที่” โดยประเมินว่าทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่คุณภาพ มีกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รวมถึงมีโอกาสเติบโตจากการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้การดำเนินการนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตามอันดับเครดิตจะยังอยู่ใต้กรอบของมูลค่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อเทียบกับอัตราภาระทางการเงินที่อาจจะเพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุมาจากการการลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน</p>
	<p>เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณามติการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับโครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรม เนื่องจาก ในช่วงที่ผ่านมาสภาวะตลาดทุนมีความผันผวนจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับ บริษัท เคซี 111 จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรม มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เลื่อนการเสนอสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรมแก่กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 670 ล้านบาท (หก ร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) ออกไปจนกว่าสภาวะตลาดทุนจะมีความเหมาะสมแก่การลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีระยะเวลาการดำเนินงานที่เหมาะสมและสามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์ได้</p>

2567

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการศูนย์การค้า
เฮปปี อเวนิว ดอนเมือง สำเร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกรรมสิทธิ์รวมถึงที่ดินและอาคาร
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่า
การลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 225,450,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืม
เงินทั้งจำนวน และเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์
กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จากเดิม ทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เปลี่ยนแปลงเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยชื่อย่อหลักทรัพย์ให้คง
เดิม คือ “ALLY”

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจาก
บริษัท ทริสเรกติ้ง จำกัด ที่ระดับBBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับ
เครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงรายได้และผลกำไรของกองทรัสต์มี
แนวโน้มที่จะเติบโตยิ่งขึ้นจากผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ ณ
ปัจจุบัน ประกอบกับกองทรัสต์มีโอกาที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม
นอกจากนี้ยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ภายใต้
สัญญาเช่าและบริการ รวมถึงสภาพคล่องที่เพียงพอของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2567 บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคเอ
เคอี กรุ๊ป จำกัด

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้รับมติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ กรณี การจัดโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน
หลักในอนาคต ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดย
ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกเสนอ
ขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกเสนอขายตรา
สารที่มีความหมายหรือเนื้อหาลักษณะที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ
ทำโรสสมโดยจะพิจารณาให้สอดคล้องตามสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และ/หรือ
เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือการใช้เงินประกันการเช่า เพื่อ
การลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล
การเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกัน
การเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว ซึ่งเงินที่
ได้รับจากการดำเนินการข้างต้นจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัส
ตีเพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการ
ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่
ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ของ กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการที่ดินจำนวนไม่เกิน 16 ล้านบาท และโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนไม่เกิน 46 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับBBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของทรัพย์สินเพิ่มเติมและโอกาสในการสร้างรายได้จากการซื้อทรัพย์สินใหม่ รวมถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในระบบสูงจากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและค่าบริการภาระหนี้ในระดับปานกลาง และสถานะสภาพคล่องที่เพียงพอ

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการขยายสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ของที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วนภายในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ แบบมีเงื่อนไขเวลา (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1) การกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 193,750,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) และส่วนที่ 2) เงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์ โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนสำเร็จภายในเดือนธันวาคม 2568

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการศูนย์การค้า 3 โครงการได้แก่ โครงการเดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอค ดี อเวนิว โดยมีมูลค่าไม่เกิน 1,561 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ดิน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงการที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งอาบทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการที่ดินแล้วในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สิน

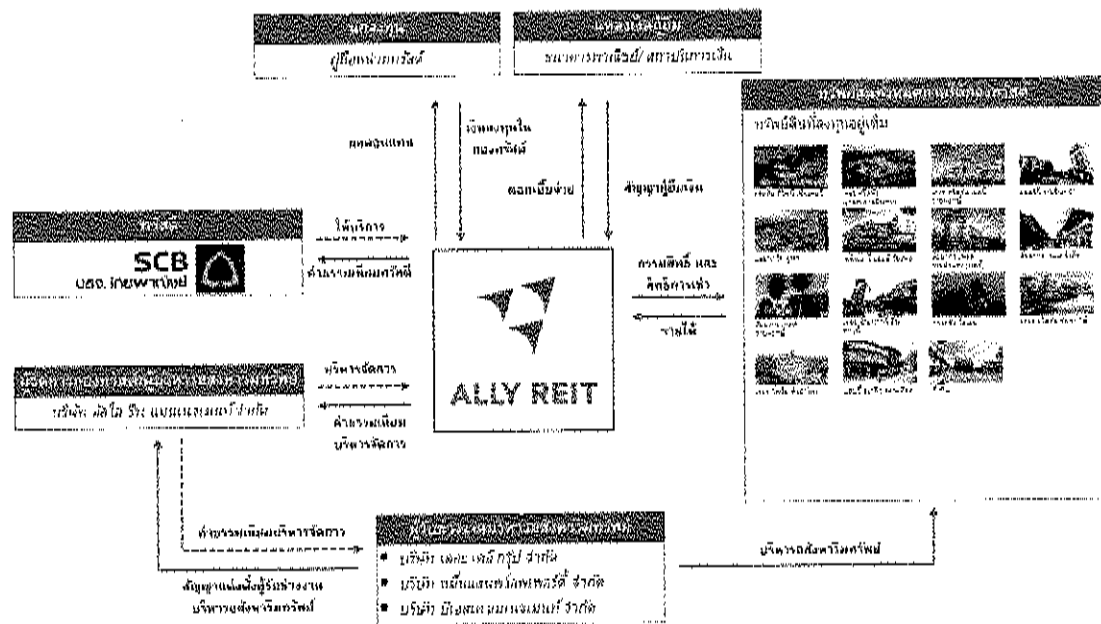
ที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 14,684,160 บาท (สิบสี่ ล้านหกแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยหกสิบบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารแสดงป ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนจาก เงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 มีมติ อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามกำหนด และอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 มีมติ อนุมัติให้แก้ไขวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับที่ดินบางส่วนและ/ หรืออาคารบางส่วน สำหรับโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเปลี่ยนแปลงเป็น การอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการปรับปรุงทรัพย์สินสำหรับ อาคารบางส่วนภายในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ มูลค่าไม่เกิน 200,000,000 บาท โดยการดำเนินการดังกล่าวกองทรัสต์จะได้รับสิทธิการเช่า(เพิ่มเติม) เป็น ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2568 ได้ พิจารณาอนุมัติเลื่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม โดยเปลี่ยนแปลงวันที่เข้าลงทุนเป็น คาดการณ์ภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้ การเลื่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะเป็นการเลื่อนครั้งสุดท้าย และหากไม่สามารถ ดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดได้ หรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถ ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ให้ถือว่า การเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ปัจจุบันทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิมมีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แจ้งผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์
1	โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ¹	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
2	โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
3	โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
4	โครงการอมรินทร์ รามอินทรา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
5	โครงการแอมพาร์ค จุฬา	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
6	โครงการเพลสเนารี มอลล์ วัชรพล	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
7	โครงการสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
8	โครงการสยามกร เพลส รังสิต	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
9	โครงการสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด

ลำดับ	โครงการ	ผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์
10	โครงการเดอะ ชิน ทาวน์ ชิน ทาวน์	บริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด
11	โครงการกาฬารัง วิลเลจ ²	บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
12	โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	บริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด
13	โครงการเดอะไพล์ม หัวลำโพง	บริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด
14	โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง	บริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด
15	โครงการทีเก็น ²	บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุ

- เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วนภายในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยการต่ออายุระยะเวลาการเช่าไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 - วันที่ 2 ธันวาคม 2597
- บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการศูนย์การค้ากาฬารัง วิลเลจ และบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการทีเก็น

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ บริษัท เคซี สกาย จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และ ร้อยละ 99.95 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัท เคซี เบริจกิง จำกัด และบริษัท เคซี เคเอฟเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 17.92 และร้อยละ 4.46 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568) มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท เดอะ เคซี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1 โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดิไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4 โครงการศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5 โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6 โครงการศูนย์การค้าเพลสนารี บอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10 โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11 โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12 โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13 โครงการเดอะไพร่ม หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14 โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อ วันที่ 30 พฤษภาคม 2567	
15 โครงการทีเคเอ็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2552 โครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟส 1 ประกอบด้วยอาคาร B, C, D, E, F และ G และเฟส 2 ประกอบด้วยอาคาร J1, J2, K1, K2, K3, K4, K5, L1, L2, L3, L4 และ L5

โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ตั้งอยู่เลขที่ 1412 1418 1420 1448 1448/1 1448/4 และ 1448/14-15 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

W K

จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์เป็นดีไซน์ เซ็นเตอร์แห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยที่รวบรวมสินค้าด้านการออกแบบ ก่อสร้าง และตกแต่งครบทุกหมวดหมู่จากทั่วทุกมุมโลก โดยมีขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อีกทั้งเป็นศูนย์รวมของข้อมูลและแหล่งความรู้ด้านออกแบบและตกแต่ง มีความโดดเด่นที่สถาปัตยกรรม วัสดุก่อสร้างที่ใช้ และการตกแต่งของแต่ละอาคารที่มีสไตล์และแนวคิดที่แตกต่างกันออกไปรวบรวมของตกแต่งบ้านที่ครบครันและมากที่สุดในประเทศไทยและในเอเชีย นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องและมีความหลากหลายเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ รวมไปถึงมีพื้นที่สีเขียวที่รองรับผู้ใช้บริการเพื่อลดความแออัด และสามารถพาสัตว์สี่ขาเดินเล่นได้ นอกจากนี้ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในย่านท่าเลบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเอกมัย-รามอินทรา) ซึ่งมีทางยกระดับรามอินทราอาจรังค์ สามารถเดินทางสู่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ได้อย่างรวดเร็ว

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47-2-61.91 ไร่</p> <p>ทั้งนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แบบมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597)</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) ทั้งนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี แบบมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) สำหรับ อาคาร B, C, D และ E</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,440 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 52,583 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 35,957 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ร่วมบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์ ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด</p> <p>3,974 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)</p>

2 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ประกอบไปด้วย 3 เฟส โดยเฟส 1 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2552 เฟส 2 ในเดือนมกราคม ปี 2554 และเฟส 3 ในเดือนธันวาคม ปี 2558

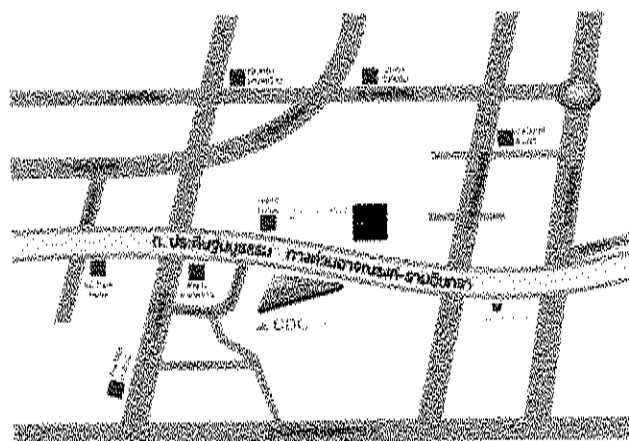
ภาพโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ตั้งอยู่เลขที่ 197 199 201 203 209 213 และ 215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) แห่งแรกบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) โดยมีคอนเซ็ปการออกแบบในรูปแบบ แคลิฟอร์เนีย คอนเท็มโพรารี (California Contemporary) มีภูมิสถาปัตย์ที่สวยงามไม่ว่าจะเป็นบรรยากาศแบบ Outdoor Terrace ร่มรื่น สะดวกสบาย โดยมีน้ำพุนางฟ้า (Angel Fountain) ด้านหน้าโครงการ ซึ่งเน้นในเรื่องความสะดวกสบายในการช้อปปิ้ง และการจัดวางตำแหน่งร้านค้าอย่างเหมาะสม ทำให้ผู้ใช้บริการเพลิดเพลินกับการช้อปปิ้งและใช้บริการอย่างครบวงจร

โครงการศูนย์การค้าประกอบด้วยร้านค้าจำนวนกว่า 220 ร้านค้า ซึ่งมีทั้งร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ ฟิตเนส ร้านแฟชั่น ศูนย์การศึกษา ศูนย์อาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย และธนาคาร ศูนย์การค้าเปิดให้บริการทุกวันตั้งแต่เวลา 10.00 น. ถึง 22.00 น.

**รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)**

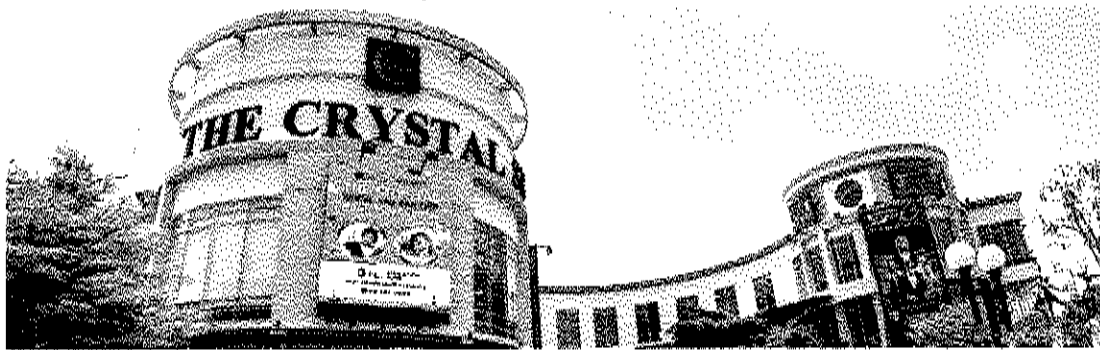
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25-1-23.93 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,358 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 69,341 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 30,823 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ฮัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมิน ทรัพย์สิน	2,930 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

3 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ เปิดให้บริการในปี 2557 แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 โซน ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าปลีก ประกอบไปด้วยร้านค้าต่าง ๆ ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าศูนย์การค้า และ ศูนย์รวมของตกแต่งบ้านเอสบี ดีไซน์ด์ สแควร์ และโรงภาพยนตร์

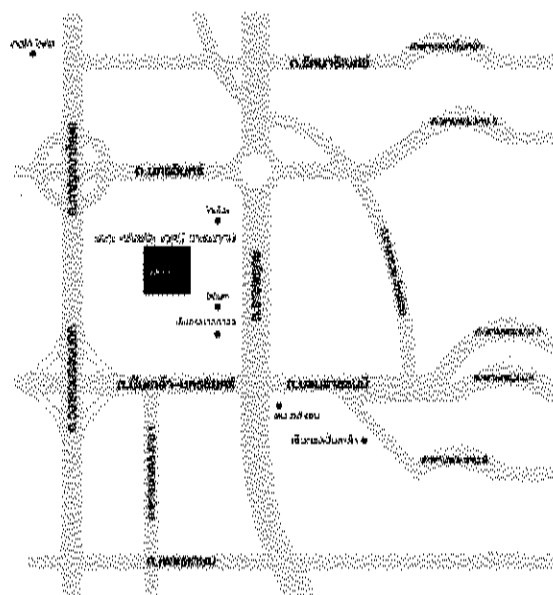
ภาพโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่เลขที่ 555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสซี ราชพฤกษ์ เป็นคอมมูนิตีออลล์ที่ใหญ่ที่สุดบนย่านถนนราชพฤกษ์ โดยมีความมุ่งมั่นในการพัฒนารูปแบบการใช้ชีวิตของคนกรุงเทพฯ ให้มีความสะดวกสบาย ในรูปแบบการดำเนินชีวิตสมัยใหม่ที่เน้นคุณภาพชีวิตและความอบอุ่นในครอบครัว โดยมีรูปแบบศูนย์การค้าสถาปัตยกรรมสไตล์แคลิฟอร์เนียซึ่งเป็นรูปแบบใหม่ของโลกและเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในสหรัฐอเมริกา ประกอบไปด้วยสวน Walking Street ประติมากรรม 8 Angels และลานน้ำพุที่ให้บรรยากาศสวยงามร่มรื่น สนามเด็กเล่น และฮีเวนส์ ฮอลล์ พร้อมสถานที่จัดงานกิจกรรมในทุก ๆ เทศกาล นอกจากนี้ยังมีผู้เช่าหลักได้แก่ กูร์เมต์ มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เอส เอฟ ซีนิม่า และฟิตเนส เฟิร์สท ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าในบริเวณย่านราชพฤกษ์ที่มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีไลฟ์สไตล์ เป็นต้น ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสซี ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยร้านค้าจำนวนกว่า 200 ร้านค้า ซึ่งมีทั้งร้านอาหารชั้นนำ ของตกแต่งบ้าน แฟชั่น สถานบริการเรียนรู้ ธนาคาร โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการรองรับ	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 14-1-57.6 ไร่
	<u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)
	<u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
	<u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 1,320 คัน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 51,635 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 24,540 ตารางเมตร
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	1,556 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

4 โครงการศูนย์การค้าอมรณี รามอินทรา

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าอมรณี รามอินทรา เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2554 ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่อาคารหลัก (อาคาร A) และอาคารที่เป็นที่ตั้งของร้านแมคโดนัลด์ (อาคาร B) โดยมีพื้นที่จอดรถอยู่ในส่วนของอาคารหลักบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า และบริเวณข้างเคียง

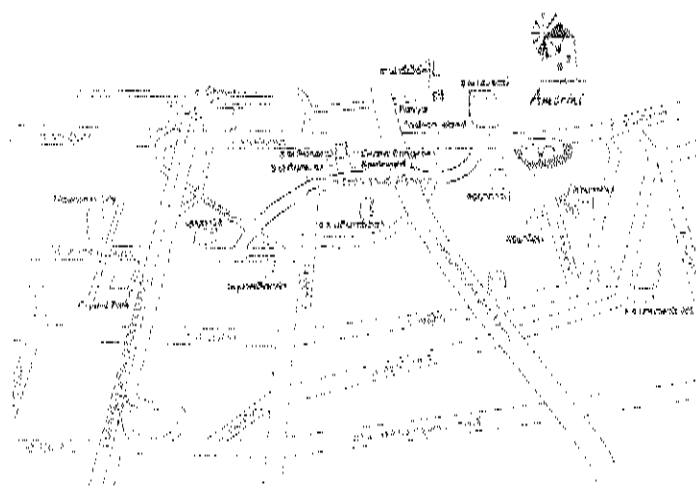
ภาพโครงการศูนย์การค้าอมรณี รามอินทรา



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าอมรณี รามอินทราตั้งอยู่เลขที่ 1,1/11 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10330

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าอมารีบี งามอินทรา มีรูปแบบอาคารที่เน้นโทนสีขาวสลับฟ้า มีสถาปัตยกรรมขนาดใหญ่ที่เป็นเอกลักษณ์ และตั้งอยู่ริมถนนรามอินทรา กม.12 ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง การคมนาคมสะดวก สามารถเดินทางมาได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถประจำทาง ซึ่งเข้า-ออกได้หลายเส้นทาง เช่น ถนนรามอินทรา ถนนเสรีไทย ถนนพหลโยธิน ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนเกษตรนวมินทร์-รามอินทราตัดใหม่ อีกทั้งยังอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีพหลโยธิน ทั้งนี้ ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในเขตคันทนายาวติดกับเขตปิ่นบุรี เขตบึงกุ่ม เขตคลองสามวา ซึ่งเป็นย่านที่มีหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก จำนวนประชากรหนาแน่น เช่น หมู่บ้านแกรนด์บางกอกนุสเลอวาร์ด หมู่บ้านเศรษฐี หมู่บ้านนวลราณี หมู่บ้านเอกบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ยังมีสถานที่ราชการสำคัญ เช่น โรงพยาบาลนพรัตนราชธานี สำนักงานสรรพากร รวมไปถึงสถานที่ท่องเที่ยว เช่น สวนสยามทะเล-กรุงเทพฯ

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าอมอริ่ รามอินทรา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5-3-25.4 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าอมอริ่ รามอินทรา</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 210 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 10,331 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 5,213 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลไล รีก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับชมการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	278 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

5 โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา เริ่มเปิดดำเนินการปี 2557 ประกอบด้วยอาคารใหญ่ 4 ชั้นและ
ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

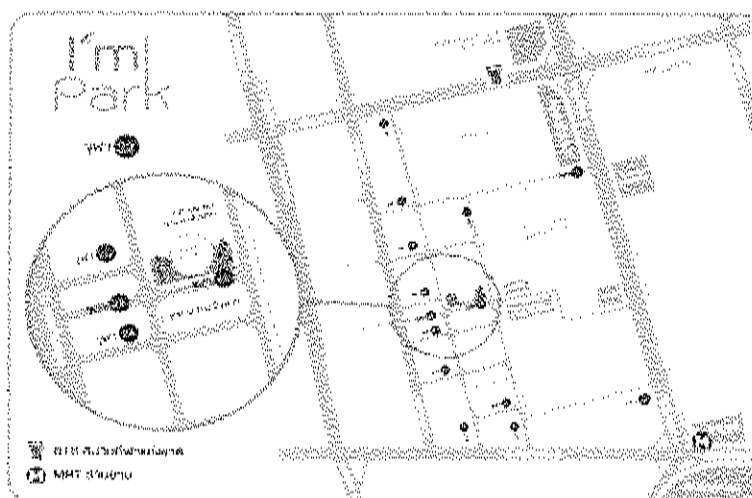
ภาพโครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา ตั้งอยู่เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา ตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือเป็นย่านเศรษฐกิจและแหล่งชุมชนที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสถานที่สำคัญต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงมากมาย ได้แก่ สถาบันการศึกษาและสถานที่ราชการต่าง ๆ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา สำนักงานวิทยทรัพยากร (หอสมุดกลาง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สนามกีฬาสุวภาลัย และสถานีตำรวจนครบาลปทุมวัน นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่อาศัยรายล้อมเช่น โครงการระเบียงงามจู้ (CU Terrace) และอาคารเรือนวิรัชมิตร (CU i-House) ซึ่งเป็นที่พักของนักเรียน นักศึกษา และบุคลากรทางการศึกษา นอกจากนี้ยังมีการออกแบบที่โดดเด่นโดยเน้นการออกแบบและตกแต่งให้มีบรรยากาศใกล้ชิดกับธรรมชาติ บนแนวความคิด "ที่สุดของ City Life" ที่ต้องการผสมผสานระหว่างไลฟ์สไตล์ชีวิตคนเมืองกับธรรมชาติ เหมาะกับการใช้ชีวิตของคนเมืองที่ต้องการหลีกเลี่ยงความวุ่นวาย และเน้นการอยู่ร่วมกันกับธรรมชาติ โดยภายในโครงการมีการตกแต่งด้วยต้นไม้ดอกไม้ บันไดรูป (Rainbow Curtain) ลานสีเขียว (Green Plaza) และระเบียงเงา (Shadow Terrace) เพื่อให้เกิดบรรยากาศที่ผ่อนคลายและใกล้ชิดกับธรรมชาติ นอกจากนี้ โครงการยังตั้งอยู่ติดกับอุทยานจุฬาฯ 100 ปี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะบนพื้นที่ 29 ไร่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ถูกออกแบบบนแนวความคิด "ป่าในเมือง" ส่งผลให้พื้นที่บริเวณศูนย์การค้าจะกลายเป็นศูนย์กลางร้านค้าและบริการที่หลากหลาย ที่สามารถตอบสนองความต้องการผู้มาใช้บริการได้ทุกเพศทุกวัย รวมถึงเป็นศูนย์กลางการพักผ่อนหย่อนใจรูปแบบใหม่ของกรุงเทพมหานคร สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนเมืองในอนาคต ที่ต้องการหลีกเลี่ยงความวุ่นวายและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

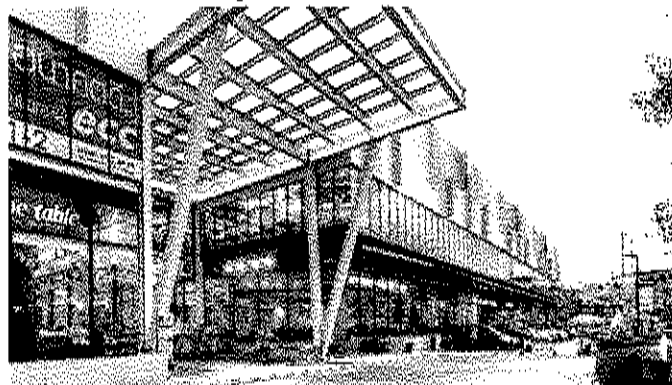
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4-0-22.0 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 226 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 14,165 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 6,720 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	185 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

6 โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 ด้วยอาคารรูปแบบทันสมัย 2 ชั้น ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ 2 โซน ได้แก่ โซนโอเพนแอร์ซึ่งเป็นลานกว้างประกอบไปด้วยสนามเด็กเล่นขนาดย่อม พื้นที่แสดงสินค้าและตลาดนัด และโซนด้านในอาคารซึ่งประกอบไปด้วยร้านค้าต่าง ๆ และศูนย์อาหาร

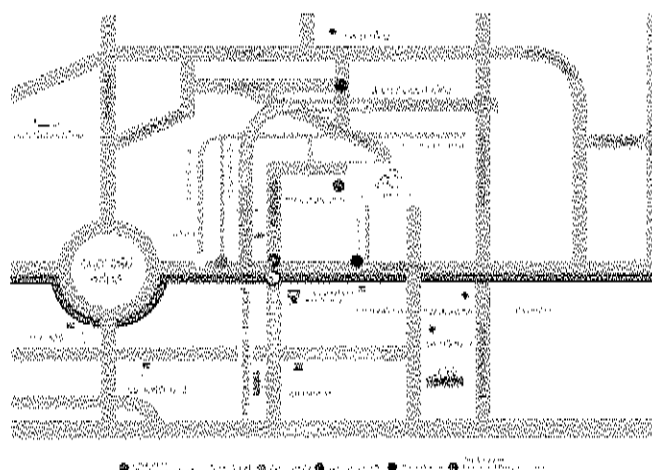
ภาพโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล ตั้งอยู่เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง แวดล้อมด้วยโครงการที่อยู่อาศัยกว่า 20,000 ยูนิต อาคารพาณิชย์กว่า 500 ยูนิต เช่น หมู่บ้านปริญสิริ โดยบริเวณปากซอยวรพลยังไม่มีแหล่งช้อปปิ้งที่สามารถตอบสนองความต้องการผู้ให้บริการได้อย่างครบวงจร โดยมีลักษณะการตกแต่งแปลกใหม่แบบแนวคิดสวนสนุก เริ่มตั้งแต่ทางเข้าโครงการ รอบโครงการ และภายในอาคาร โดยได้รับการออกแบบขึ้นมาใหม่โดยเฉพาะเพื่อการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ ยังมีสวนสนุกในร่มขนาดกว่า 3,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ ในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์และเทศกาลสำคัญต่าง ๆ ศูนย์การค้ายังมีการจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง เช่น การจัดประกวดหนูน้อยคริสต์มาส หนูน้อยนางนพมาส การจัดสวน การทำไข่เป็ด การประดิษฐ์อุปกรณ์ต่าง ๆ จากวัสดุเหลือใช้ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกจากภายในศูนย์การค้าจะมีผู้เช่ารายย่อยประเภทห้องร้านค้าแล้ว ศูนย์การค้ายังมีการจัดพื้นที่ร้านค้าชั่วคราวและพื้นที่ตลาดนัดซึ่งร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าขนาดเล็กประเภทร้านแฟชั่น และร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีการหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ให้บริการมีประสบการณ์การใช้บริการศูนย์การค้าที่แปลกใหม่ ไม่ซ้ำเดิม นอกจากนี้ พื้นที่ตลาดขนาดใหญ่บริเวณภายในอาคาร ยังสามารถใช้เป็นพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18-3-58.0 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)</p> <p><u>จากระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 614 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 25,527 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 11,093 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล ธิค แบนเนจเมนท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	626 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

7 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2551 โดยใช้ชื่อ ศูนย์การค้าเพียวเพลส รามคำแหง ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุงศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง โดยโครงการประกอบไปด้วย 5 อาคาร เป็นอาคาร 2 ชั้นและ 3 ชั้น ซึ่งบริเวณชั้น 3 ของอาคาร 3 ชั้นเป็นออฟฟิศสำนักงาน

ภาพโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

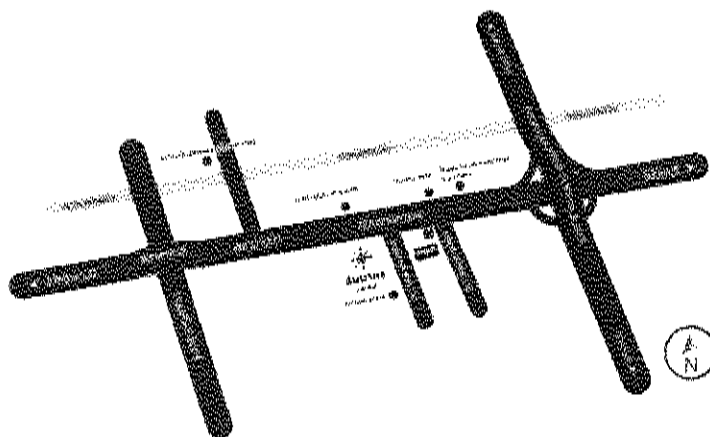


ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) ตั้งอยู่เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวง สะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ

แผนที่ สยามกรเพลส รามคำแหง 110



จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่บนถนนรามคำแหงฝั่งขาเข้า ซึ่งมีการจราจรหนาแน่น โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ใช้เส้นทางขาเข้าเมืองผ่านถนนกาญจนาภิเษก-แยกสำลี ซึ่งมีปริมาณสูง รวมถึงมีโครงการหมู่บ้านขนาดใหญ่ทั้งโครงการที่เกิดขึ้นใหม่และโครงการที่มีมาแต่เดิมอยู่แล้ว เช่น หมู่บ้านสีมมารักษ์ มีจำนวนบ้านกว่า 3,000 หลังคาเรือน นอกจากนี้ ในอนาคต ถนนรามคำแหงจะมีโครงการรถไฟฟ้า มหานคร สายสีส้ม (บางกะปิ-มีนบุรี) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการและคาดว่าจะเปิดใช้งานได้อย่างเป็นทางการในปี 2566 ส่งผลให้ทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าสามารถเข้าถึงได้สะดวกมากยิ่งขึ้น สอดรับกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้าทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เช่น ผู้เช่ารายย่อยประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่ม ออฟฟิศสำนักงาน ฟิตเนส และสถาบันการศึกษา เป็นต้น

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนพร้อมทั้งระบุสิทธิในการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8-3-84.4 ไร่</p> <p><u>จากระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 22,050 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 10,302 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหาร	บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
อสังหาริมทรัพย์	
ผู้รับช่วงบริการงาน	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
อสังหาริมทรัพย์	
ราคาประเมินทรัพย์สิน	568 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

8 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2550 โดยใช้ชื่อศูนย์การค้าเพียงเพลส รังสิต ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุงศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โดยโครงการประกอบไปด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ซึ่งเป็นที่ตั้งของเม็กซ์ แวกูซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้าย่อย ส่วนอาคาร B และ อาคาร C ประกอบไปด้วย ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านไอฟิสโตล์ สำนักงานให้เช่า รวมไปถึงศูนย์ให้บริการประชาชนหน่วยงานภาครัฐ

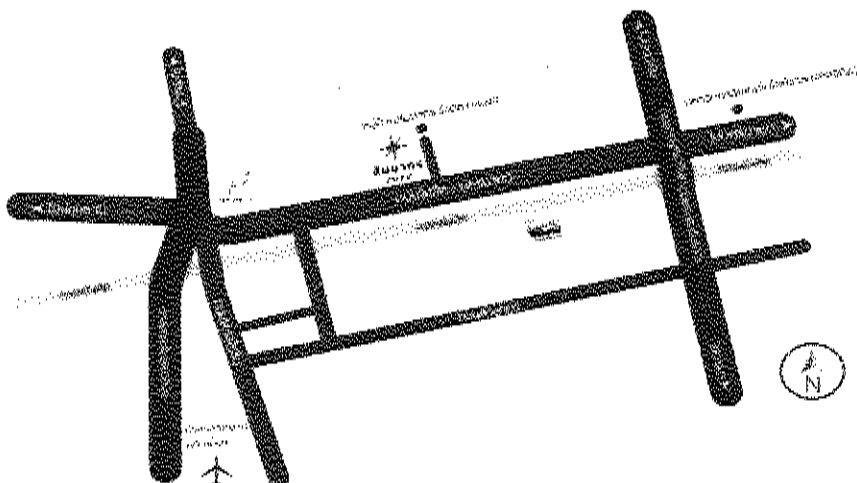
ภาพโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอรังสิต จังหวัดปทุมธานี 12130

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด ตั้งอยู่บริเวณหน้าหมู่บ้าน สัมมากร รัชสิด คลอง 2 ติดถนน รัชสิด-นครนายก จังหวัดปทุมธานี ศูนย์การค้ามีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีฮอลล์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงอย่างแท้จริง มีแอ็กซ์ แวลู ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นผู้เช่าหลักที่เปิดทำการ 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังมีสถานบริการน้ำมันเอสโซ่ ที่ช่วยดึงดูดลูกค้าที่สัญจรผ่านถนนรัชสิด-นครนายกอีกด้วย ผู้ใช้บริการศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้คนในบริเวณใกล้เคียงและกลุ่มลูกค้าที่เดินทางด้วยถนนรัชสิด-นครนายก เนื่องจากย่านเลียบ คลองรัชสิดนั้นเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น ส่งผลให้มีหมู่บ้านตั้งอยู่หลายโครงการ รวมถึงหมู่บ้านสัมมากร รัชสิด คลอง 2

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5-3-48.7 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 87 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 5,211 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 3,389 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริการงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	207 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

9 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2555 โดยใช้ชื่อศูนย์การค้า เพียวเพลส ต่อมาในปี 2560 มีการปรับปรุงศูนย์การค้าและเปลี่ยนชื่อมาเป็น ศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ รวมทั้งในปี 2562 ได้มีการปรับโฉมโดยขนาดใหญ่ด้านหน้าศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยและโดดเด่น โดยโครงการประกอบไปด้วยอาคารชั้นเดียว 7 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร

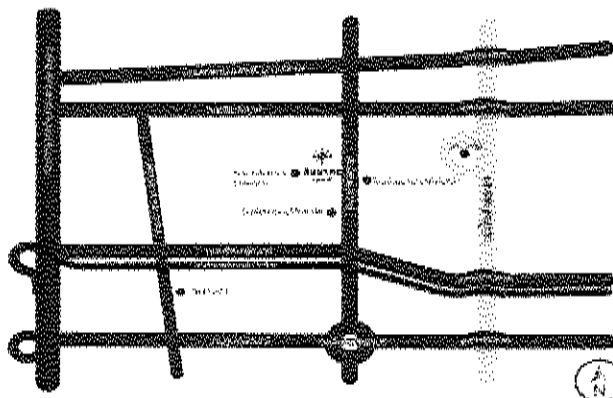
ภาพโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่บริเวณหน้าหมู่บ้านสีมมากร ราชพฤกษ์ ติดถนนราชพฤกษ์ เป็นศูนย์การค้า คอมมูนิตีฮอลล์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในย่านถนนราชพฤกษ์ โดยมีหมู่บ้าน จัดสรรโครงการใหญ่หลายโครงการซึ่งมีกำลังซื้อสูง พร้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติ รวมไปถึงมี ศูนย์การค้าชุมชนที่สร้างความคึกคักให้กับย่านดังกล่าว ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้มาใช้บริการ ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในย่านถนนราชพฤกษ์ ชัยพฤกษ์ และบริเวณใกล้เคียง

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10-0-7.2 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนิน ศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 174 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 7,037 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 4,693 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลไล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	226 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

10 โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 โครงการได้ถูกออกแบบและตกแต่งแบบทันสมัย มี 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร ธนาคาร คลินิกเสริมสวย เสริมความงาม และร้านค้าอื่น ๆ

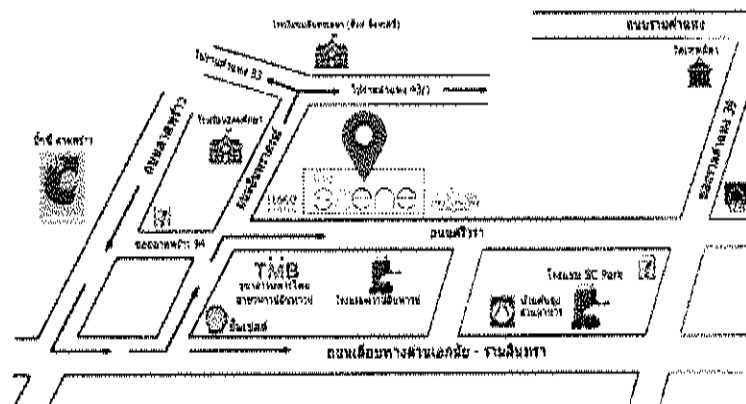
ภาพโครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์ ตั้งอยู่เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปทุมมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

ศูนย์การค้าตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจที่สำคัญซึ่งเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ รายล้อมไปด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงเรียน บ้านพักอาศัยและคอนโดมิเนียม รวมไปถึงออฟฟิศสำนักงาน ศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ กำาเล่ย์ทาวน์ อิน ทาวน์ ยังมีศักยภาพในการเติบโตโดยเฉพาะตลาดโฮมออฟฟิศ ดังจะเห็นได้จากการที่กลุ่มธุรกิจขนาดย่อม และขนาดกลางกระจายตัวอยู่ในทำเลดังกล่าว

นอกจากนี้ ยังมีลานกิจกรรมขนาดใหญ่ไว้สำหรับรองรับกิจกรรมส่งเสริมการขายของลูกค้าในลักษณะ Amphitheatre บริเวณชั้น 1 ซึ่งสามารถมองเห็นได้ทุกมุมมองจากอาคารรูปโค้งตัวซี ศูนย์การค้าเป็นทั้งแหล่งช้อปปิ้งและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ส่งผลให้มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ใช้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การถ่ายวิดีโอโฆษณา เป็นต้น

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

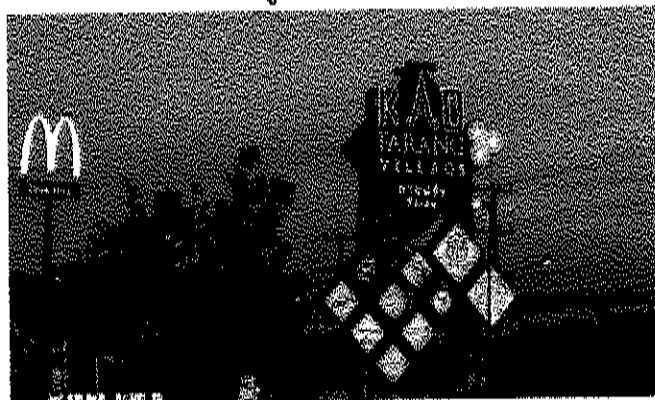
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8-3-33.63 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 166 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 11,223 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ประมาณ 6,895 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	449 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

11 โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2557 โดยมีอาคารภายในโครงการจำนวน 18 อาคาร

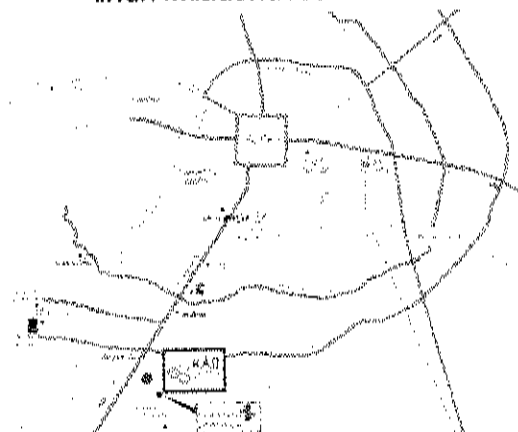
ภาพโครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ ตั้งอยู่เลขที่ 225 กม.13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอลำดอง จังหวัดเชียงใหม่ 50230

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ เป็นศูนย์การค้าแบบเปิดบนถนนทางดง ถนนเส้นหลักของจังหวัดเชียงใหม่ ตกแต่งแบบล้านนา ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของทางภาคเหนือ ประกอบไปด้วยริมฝั่งซูเปอร์มาร์เก็ต รมาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เช่น แมคโดนัลด์ เคเอฟซี พิชซ่าฮัท ไวน์ คอนเน็คชั่น สตาร์บัคส์ และร้านค้าอื่น ๆ อีกมากมาย

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11-0-16.5 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนิน ศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 350 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 9,062 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 7,005 ตารางเมตร</p>
ผู้บริการอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคเอ็มแอสเพรียวเพอร์ตี จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	377 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

1.2 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2557 ภายในโครงการประกอบไปด้วยอาคาร จำนวน 4 อาคาร โดยเป็นอาคารประเภท ค.ส.ล. 2 ชั้น

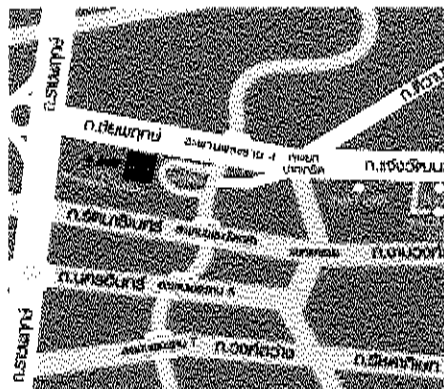
ภาพโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ตั้งอยู่เลขที่ 99/6-9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ เป็นคอมมูนิตีเซ็นเตอร์ตั้งอยู่บนถนนชัยพฤกษ์ ที่มีความร่มรื่น ให้ความรู้สึกโปร่งโล่งสบาย มีพื้นที่สำหรับพักผ่อน และจัดกิจกรรมต่าง ๆ แบบโอเพ่นแอร์ เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการความสะดวกในการช้อปปิ้ง และหาแหล่งแอ่งอากาศใหม่ ๆ ภายในโครงการมีร้านอาหารชั้นนำ ศูนย์การเรียนรู้ บริการด้านธนาคารชั้นนำ คลินิกความงาม อีกทั้งยังอยู่ติดกับบีบีเอส ซึ่งเป็นสถานีบริการน้ำมันแห่งใหม่ที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย รวมถึงยังมีพื้นที่สีเขียว และ living space อีกด้วย

รายละเอียดของโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<u>ที่ดิน</u>
	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9-9-65.2 ไร่
	<u>อาคาร</u>
	สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)
	<u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u>
	กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
	<u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u>
	สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 300 คัน
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 11,788 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 9,010 ตารางเมตร
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	206 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

13 โครงการเดอะ ฟอร์ม หิวสำโพง

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการเดอะ ฟอร์ม หิวสำโพง เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2519 ประกอบไปด้วยอาคาร A และ อาคาร B โดยอาคาร A เป็นอาคารพาณิชย์สูง 15 ชั้น เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น B ถึงชั้น 1 – 5 และพื้นที่บางส่วน of ชั้น 6 – 15 ส่วนอาคาร B เป็นอาคารจอดรถสูง 10 ชั้น เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น 1 – 6 และ และพื้นที่บางส่วน of ชั้น 7 – 10

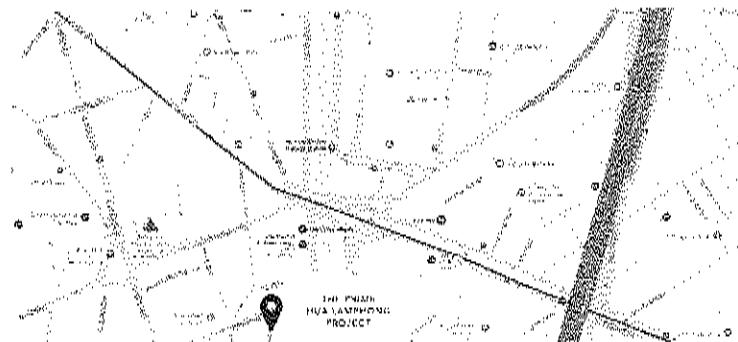
ภาพโครงการเดอะ ฟอร์ม หิวสำโพง



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการเดอะ ฟอร์ม หิวสำโพง ตั้งอยู่เลขที่ 23/34-35 และเลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร 10100

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการเดอะ ฟอร์ม หิวสำโพง อาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ ย่านที่มีการเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เดินทางสะดวก ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหิวสำโพง และยังมีทำเลใกล้กับศูนย์การค้า โรงแรม ย่านร้านอาหารชื่อดัง แหล่งรวมร้านอาหารทรนด์ใหม่ ๆ

รายละเอียดของโครงการเดอะ ไพร์ม หิวลำโพ

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 3-0-1.9 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการเดอะ ไพร์ม หิวลำโพ</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 358 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 16,100 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 4,330 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	269 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

14 โครงการแอปซี อเวนิว ดอนเมือง

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการแอปซี อเวนิว ดอนเมือง เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2559 ประกอบไปด้วย 1 อาคาร เป็นอาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

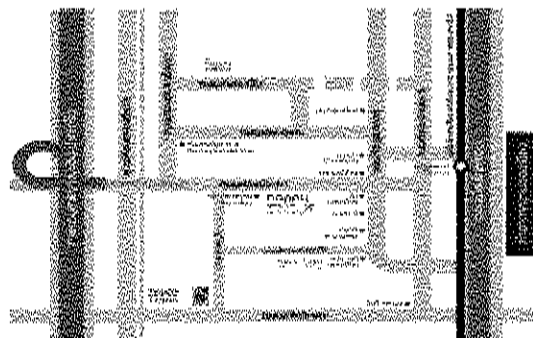
ภาพโครงการแอปซี อเวนิว ดอนเมือง



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการแอปซี อเวนิว ดอนเมือง ตั้งอยู่เลขที่ 395 ถนนสรองประชา แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210

แผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



จุดเด่นของโครงการ

โครงการแอปซี อเวนิว ดอนเมือง เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตีเซ็นทรัล และออกแบบให้เป็นเอกลักษณ์สไตล์โมเดิร์น เป็นจุดนัดพบแห่งใหม่อารมณ์คนเมือง สามารถเข้าถึงได้ง่าย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง

โครงการตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ รายล้อมด้วยที่พักอาศัยและสถานศึกษารอบด้าน ทำให้การเดินทางสะดวกสบายด้วยเส้นทางคมนาคมที่หลากหลาย เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง ท่าอากาศยานดอนเมือง

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุในการเลิกสัญญา</p>
----------------------------------	---

- เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
- กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบการเหี่ยหิ้น ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และการผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
- หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า

(ก) กรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ คำรับรองและ/หรือ สัญญาข้างลงทุกในทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการ ที่เกิน และผู้ให้เช่า ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกับ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาการข้างลงทุกในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการ ที่เกิน

- (ข) สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ที่เกิน สิ้นสุดลง หรือถูกยกเลิก หรือเพิกถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามข้อกำหนดของ สัญญาดังกล่าว
- (ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ยกข้อจำกัดกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังกล่าว
- (ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน หรือก่อให้เกิด สิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการกระทบสิทธิของ กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาดังกล่าว โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ (ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่เห็นด้วยหรือ ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร) หรือผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้นตกลงเป็น ลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้และ สัญญาข้างต้น ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังกล่าว
- (จ) ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่ง ศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิถูกต้อง ตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของ สัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือการ ผูกพันหรือการหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่า ไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ (อ้างอิงจากหลักเกณฑ์การ ประเมินมาตรฐานของธนาคารพาณิชย์) โดยผู้ให้เช่า ไม่สามารถทำ การแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ กราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ ผู้ให้เช่า

สามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่ กองทรัสต์ได้ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่า ซึ่งจะนำผู้ให้เช่า ไปสู่สภาวะล้มละลาย และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ การใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้

- (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อ ความสามารถของผู้ให้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาให้ ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถ ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าหรือทราบถึง เหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่า ไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงหรือเงื่อนไข หรือผิดคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน
- เมื่อมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์ หรือการเลิก กองทรัสต์ ด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ หรือด้วย เนื่องอันจากกองทรัสต์ขอเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะหรือเลิก กองทรัสต์ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเอง

สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิด

เหตุผิดนัดผิดสัญญา

สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า

- กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่า จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือคำนวณจากมูลค่าค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าลงทุน หากด้วยระยะเวลาการเช่าทั้งหมด และคูณด้วยระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณตั้งแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา เป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์

ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้

การสิ้นสุดของสัญญา

สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญานับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญานับนี้สิ้นสุดลง

- (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานับนี้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที
- (2) ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และ ไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทรัสต์ได้ส่งมอบเงินให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ภายหลังจากได้รับเงินค่าสินไหมครบถ้วนตามแต่เหตุของความเสียหายที่เกิดขึ้น
- (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ครบตามจำนวนที่ระบุไว้
- (4) ในกรณีที่คู่สัญญาใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที
- (5) เมื่อคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที
- (6) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์ หรือการเลิกกองทรัสต์ โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ร่วมกันใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

กรณีตามข้อ (1) (2) (3) (5) และ (6) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงแก้ไขกับเป็นอย่างอื่น และหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่ากองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดตามสัญญาและตามกฎหมาย

กรณีตามข้อ (2) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า นอกจากสิทธิที่กองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดตามสัญญาและตามกฎหมาย

กรณีตามข้อ (4) ไม่ดัดสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดตามสัญญาและตามกฎหมาย

เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงหรือมีการบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน

เหตุสุดวิสัย

- ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือ

แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

- ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน ในแต่ละคราว คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุนิติข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญากทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
- หากเหตุสุดวิสัยทำให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้เกินกว่า 6 (หก) เดือน คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายตกลงจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุนิติข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญากทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด รวมทั้งอาจตกลงให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยคำนวณตามวิธีการคำนวณในข้อ 18.1 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

2.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

ผู้ขาย	บริษัท บ้านเศรษฐกิจ จำกัด ("บ้านเศรษฐกิจ")
ผู้ซื้อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ("กองทรัสต์")
วันที่ยของสัญญา	13 สิงหาคม 2568

สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย

สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการ ก็เก็บ

ราคาสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย

ราคาสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีมูลค่าราคาสุทธิ 1,098,519.67 บาท (หนึ่งล้านเก้าหมื่นแปดพันห้าร้อยสิบเก้าบาทหกสิบเจ็ดสตางค์) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยกองทรัสต์ได้ชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาปิดใช้บังคับ

การซื้อขายสังหาริมทรัพย์

- กองทรัสต์ตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายจากบ้านเศรษฐกิจ และบ้านเศรษฐกิจตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายให้กองทรัสต์ในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้
- ทั้งนี้ สัญญานับนี้ (รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย) จะมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาในวันที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาเช่าช่วง (โครงการ ก็เก็บ) ถูกต้องสมบูรณ์และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น

การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์

- คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายภายใต้สัญญานับนี้ มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในทันทีที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาเช่าช่วง (โครงการ ก็เก็บ) ถูกต้องสมบูรณ์และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และได้มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญานับนี้แล้ว ("วันโอนกรรมสิทธิ์") โดยให้ถือว่าบ้านเศรษฐกิจได้ส่งมอบการครอบครองในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่ขายนั้น
- นอกจากนี้ บ้านเศรษฐกิจ ตกลงรับผิดชอบในการะหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และการผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยหากบ้านเศรษฐกิจ ไม่ชำระภาระหนี้สิน และความรับผิดชอบต่าง ๆ ดังกล่าว

เงื่อนไขข้อบังคับก่อนในการ
ซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่
ซื้อขาย

ภายในระยะเวลาการชำระหนี้สินและความรับผิดชอบดังกล่าว และหาก
กองทรัสต์ได้ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบนั้นแก่บ้านเศรษฐกิจไป
ก่อน บ้านเศรษฐกิจ ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบ
ห้า (15) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้อง
ชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับ
เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับ
เงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทน
ดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

ณ วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์มีหน้าที่ในการซื้อ
สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จ
ครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่กองทรัสต์จะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าว
ทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร

- (1) สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายไม่มีการชำระ และ/หรือ มีข้อบกพร่องใด ๆ
ที่เป็นสาระสำคัญ อันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ
ขายเพื่อประกอบกิจการให้เช่า หรือเพื่อประกอบกิจการ
โครงการ ที่เห็น ได้ตามปกติ
- (2) คำรับรองที่ไว้ไว้ในสัญญามันนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ
- (3) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมี
นัยสำคัญต่อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย ฐานะทางการเงินของบ้าน
เศรษฐกิจ กิจการของบ้านเศรษฐกิจ หรือการปฏิบัติตามสัญญา
ฉบับนี้ของบ้านเศรษฐกิจ
- (4) บ้านเศรษฐกิจได้ดำเนินการให้กองทรัสต์ หรือผู้แทนของกองทรัสต์
ผู้สำรวจทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาของกองทรัสต์ทำการสำรวจ

ข้อตกลงการเช่าอาคารหรือ
ละเว้นการเช่าอาคาร

สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายและดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการ
ตรวจสอบสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย

ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย บ้านเศรษฐกิจจะไม่กระทำ
การดังต่อไปนี้

- (1) จำนำ ให้เช่า หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย หรือนำ
สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่
บุคคลใด ๆ รวมถึงการก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสีย
หายต่อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย
- (2) กระทำการใด ๆ ที่ทำให้สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายต้องเสื่อมค่าลง เว้น
แต่เป็นการใช้งานในการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของ
สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย
- (3) จำหน่าย จ่าย โอนสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่บุคคลภายนอก
- (4) กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำ
ให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายของกองทรัสต์ด้วย
ลง หรือด้อยกว่าบุคคลอื่น

ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- บ้านเศรษฐกิจตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น
ขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในวันโอน
กรรมสิทธิ์ รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอน
กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายในส่วน of บ้านเศรษฐกิจ
- บ้านเศรษฐกิจตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา
และการผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษา
สังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และการผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบ้านเศรษฐกิจ

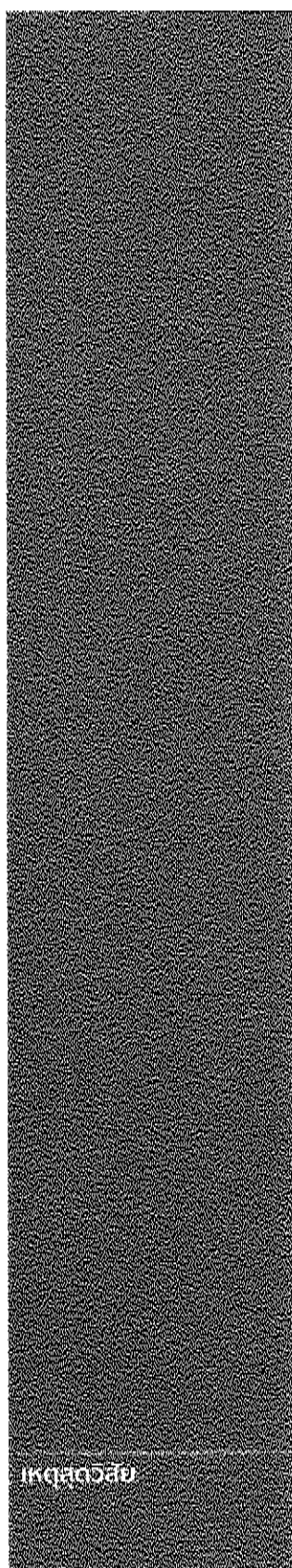
- บ้านเศรษฐกิจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ไว้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และบ้านเศรษฐกิจไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่บ้านเศรษฐกิจได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือวันที่ทราบถึงเหตุแห่งการผิดนัดผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ไว้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็น ลายลักษณ์อักษรจากบ้านเศรษฐกิจหรือวันที่ทราบถึงเหตุแห่งการผิดนัดผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่บ้านเศรษฐกิจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

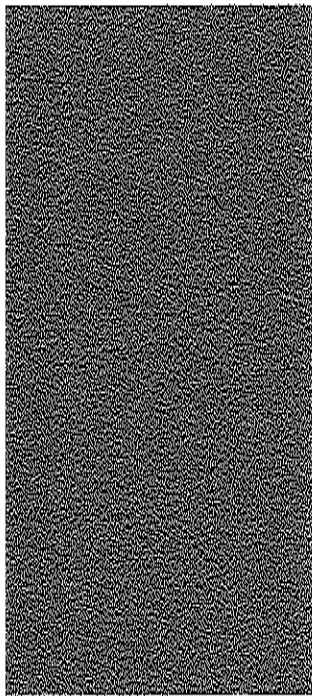
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

- หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของบ้านเศรษฐกิจ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่นบ้านเศรษฐกิจทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากบ้านเศรษฐกิจ



เหตุสุดวิสัย

- หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ บ้านเศรษฐกิจ มีสิทธิเลิกสัญญาดับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาดับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้
- ให้สัญญาดับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
 - (1) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญาดับนี้
 - (2) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ร่วมกันใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อไม่ให้สัญญาดับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาดับนี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญาดับนี้สิ้นสุดลงทันที
- ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือ



แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อน การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

- ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน ในแต่ละคราว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุดังกล่าวที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ผู้ให้สัญญา	
ผู้รับสัญญา	
วันที่ของสัญญา	
ระยะเวลาของสัญญา	
การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	

- นายบดินทร์ สาตมุล ("เจ้าของที่ดิน")
- บริษัท บ้านเศรษฐกิจ จำกัด ("ผู้ให้เช่าช่วง")

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ("กองทรัสต์")

13 สิงหาคม 2568

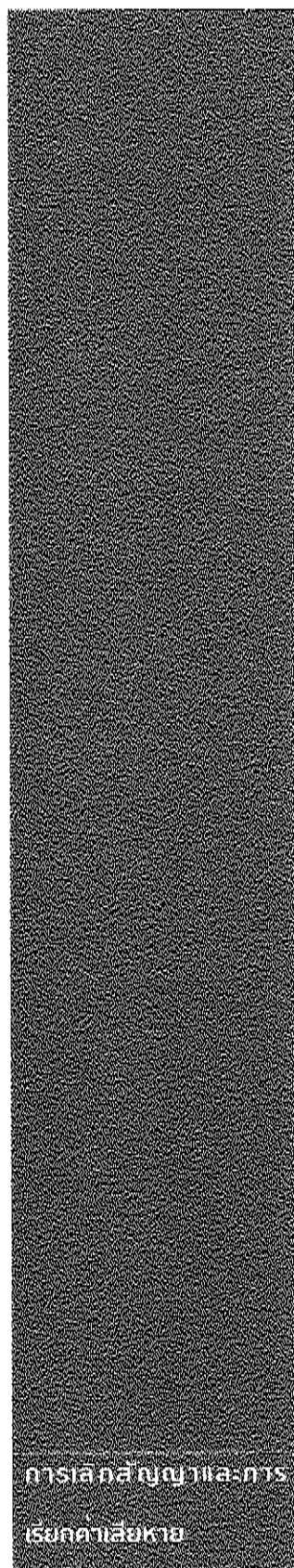
สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงโครงการ ทีเก็น และสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อระยะเวลาการเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง

นับตั้งแต่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าโดยการชำระค่าตอบแทนในนามของผู้ให้เช่าให้แก่เจ้าของที่ดิน ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ทีเก็น ตามรายละเอียดและข้อกำหนด

<p>การเยียวยาการผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<p>ของสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 20043 และ 20044 ระยะเวลา 15 ปี 6 เดือน มีเงื่อนไขเริ่มต้น)</p> <p>คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิเยียวยาการผิดสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลัก และในกรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลัก เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิ เรียกเก็บ ค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใดๆอันเกิดจากการระงับที่ที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันที่กองทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การลงสิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิเข้าสวมสิทธิของผู้ให้เช่าช่วง ภายใต้สัญญาเช่าหลัก (Step-in Rights) และกองทรัสต์มีสิทธิ เรียกเก็บ ค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใดๆอันเกิดจากการระงับที่ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 14 วันนับจากวันที่กองทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานับตั้งแต่วันที่หมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร • ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญานับตั้งแต่วันที่หมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วง
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วงรายย่อย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยผิดคำรับรองที่ไว้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ

สัญญาเช่าลงทุน และผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองกรสต์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองกรสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้น ๆ

- ในกรณีผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองกรสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองกรสต์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที
- ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองกรสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที
- ในกรณีผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่เขียนขึ้นหรือการผูกพันหรือการหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ (อ้างอิงจากหลักเกณฑ์การประเมินมาตรฐานของธนาคารพาณิชย์) โดยผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองกรสต์ได้ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบ



การเลิกสัญญาและการ
เรียกค่าเสียหาย

อย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วง รายย่อยซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยไปสู่สภาวะล้มละลาย และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญานับนี้

- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อย ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าช่วงรายย่อยในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้อถือว่า เป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้อไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไข หรือผิดคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าช่วงรายย่อย ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วง (รายย่อย) ประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง (รายย่อย)

สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงรายย่อย

- เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้เช่าช่วงรายย่อย กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาดังกล่าว โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วง หรือคู่สัญญาจะดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และ/หรือ เลิกกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาดังกล่าวและ/หรือ เป็นไปตามกฎหมาย ค่าความความ ค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีหรือบังคับให้เป็นไปตามสิทธิ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญาดังกล่าวนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวนี้ ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาดังกล่าวนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาดังกล่าวนี้หรือไม่ก็ตาม

สิทธิของผู้ให้เช่าช่วง เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์

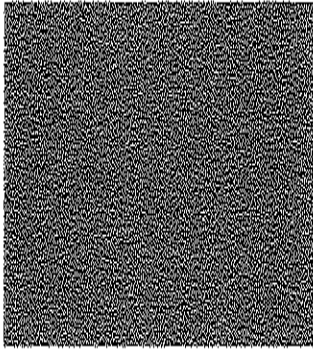
- เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วง มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว รวมทั้งมีสิทธิฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว อย่างไรก็ดีผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาดังกล่าวนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า
- ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาดังกล่าวนี้เป็นไปตามกฎหมาย ค่าความความ ค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีหรือบังคับให้เป็นไป

การสิ้นสุดของสัญญา

ตามสิทธิ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่ง คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญานับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้ ไม่ จะจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญานับนี้หรือไม่ก็ตาม

เหตุสุดวิสัย

- เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญานับนี้ และสัญญาเพื่อการลงทุน โดยไม่ถือเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายต่อกัน
- เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/ หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ และ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ร่วมกันใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อไม่ให้ สัญญานับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจาก คำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เก่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่ง ของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้ง หรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตาม สัญญานับนี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที
- ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือ แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และใน กรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อน การปฏิบัติตามสัญญานับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด



- ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันในแต่ละคราว กองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วงจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุนิติประสงค์ที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทุกฝ่าย

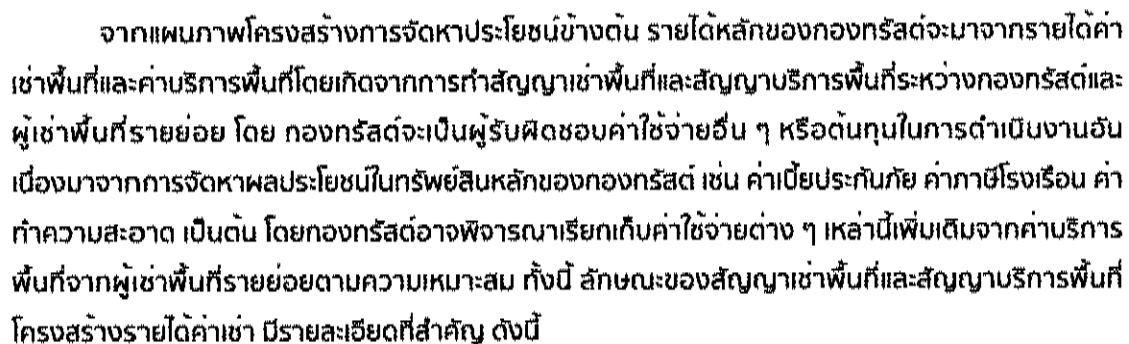
2.4.3.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

- ไม่มี -

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ซึ่งรวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ รวมถึงเป็นผู้ให้บริการส่วนกลางและบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการดำเนินโครงการแก่ลูกค้าของโครงการ เช่น บริการที่จอดรถ การให้เช่าป้ายโฆษณาในพื้นที่โครงการ เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าและ/หรือผู้ใช้บริการรายย่อยโดยตรง รวมถึงรับการรับประกันค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการในการว่าจ้าง Outsource ที่ให้บริการเกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการ (ถ้ามี) ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หรือ "ARM") ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ทั้งหมด ซึ่ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ที่ผ่านมา ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การว่าจ้างบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เคบีเอส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ARM จะพิจารณากำหนดขอบเขตงานที่ว่าจ้าง (Scope of Work) ในแต่ละทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญของผู้รับมอบงาน และต้นทุนในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น โดย ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะชำระค่าตอบแทนหรือค่าว่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์



กองกรีสตจะนำพื้นที่ของโครงการที่กองกรีสตลงทุนออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่ารายย่อยของโครงการ กองกรีสตโดยกรีสตจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยภายใต้สัญญา เช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ ดังนั้นรายได้และกระแสเงินสดที่กองกรีสตจะได้รับจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ ซึ่งกองกรีสตจะคิดค่าเช่าและ ค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า!

และประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองกรีสต์ลงทุนอาจมีความแตกต่างกันตามลักษณะพื้นที่และการให้บริการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน จะมาจากการให้เช่าพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ รายย่อยที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก (ซูเปอร์มาร์เก็ต) และธุรกิจบริการอื่น ๆ เช่น การขายอาหารและเครื่องดื่ม เฟอ์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน (สาขาของธนาคารพาณิชย์และห้องค้าหลักทรัพย์) สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบัน) ฯลฯ
- รายได้ค่าบริการพื้นที่รายเดือน จะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคภายในทรัพย์สิน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ภายในทรัพย์สินของกองกรีสต์ โดยการเรียกเก็บดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือข้อตกลงการใช้บริการ ทั้งนี้ รายได้ค่าสาธารณูปโภคเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นตามการใช้จริงของผู้เช่าและอาจผันแปรตามอัตราการใช้ประโยชน์พื้นที่ของผู้เช่าในแต่ละช่วงเวลา
- การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้น ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาระหว่าง 1 ถึง 3 ปี ทั้งนี้ขึ้นกับการเจรจาต่อรองระหว่าง ARM ในฐานะผู้จัดการกองกรีสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และผู้เช่ารายย่อย โดยจะพิจารณาสถิติของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมเป็นสำคัญ
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการพื้นที่ จะอยู่ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ ("ค่าเช่าคงที่" หรือ "Fixed Rate") และ/หรือ ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการปรับขึ้นแบบขั้นบันได ("ค่าเช่าแบบขั้นบันได" หรือ "Step-up Rate") และ/หรือ ในรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ("ค่าเช่าแปรผัน" หรือ "GP Rate") ทั้งนี้ขึ้นกับการเจรจาต่อรองระหว่าง ARM ในฐานะผู้จัดการกองกรีสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และผู้เช่ารายย่อย และรูปแบบค่าเช่าและ/หรือค่าบริการในสัญญาเดิม (กรณีต่ออายุสัญญา) โดยส่วนใหญ่จะกำหนดให้อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rate) โดยแบ่งเป็นสัดส่วนได้ดังต่อไปนี้

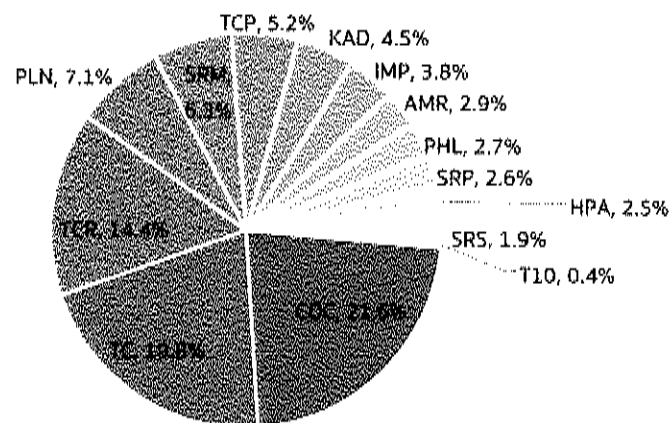
ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ร้อยละ)
Fixed Rate และ/หรือ Step-up Rate	90.6
ค่าเช่าแปรผัน หรือ GP Rate	9.4

- สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาค่าบริการพื้นที่ส่วนใหญ่ อาจให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการต่อสัญญาเช่าภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม (Option to Renew) ยกเว้นในเรื่องของอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่จะปรับขึ้น โดยผู้เช่ารายย่อยจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนด และลงนามในสัญญาใหม่ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม นอกจากนี้ ในกรณีไม่ต่อสัญญา สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาค่าบริการพื้นที่ยังกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่า โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วยตลอดระยะเวลาการเช่าหรือจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย
- สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาค่าบริการพื้นที่ส่วนใหญ่กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่าและบริการพื้นที่กับผู้ให้เช่า โดยส่วนใหญ่จะกำหนดเป็นจำนวน 2 ถึง 4 เดือนของค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่

2. โครงสร้างรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่

รายได้ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินจะเป็นไปตามสัญญาเช่าและสัญญาค่าบริการ และหนังสือแจ้งความจำนงค์การใช้พื้นที่ของแต่ละโครงการ ซึ่งส่งผลให้โครงสร้างรายได้ในส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่า ตลอดจนขนาดพื้นที่ให้เช่าของแต่ละโครงการ โดยพื้นที่ให้เช่าของศูนย์การค้า สามารถแบ่งเป็น ส่วนห้องร้านค้าภายในอาคารหรือส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leaseable Area: NLA) ของโครงการ และส่วนพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ ทั้งในและนอกอาคารที่ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาจัดสรรหรือดัดแปลงเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยทั่วไปเช่าพื้นที่ตามความเหมาะสม ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่โครงสร้างรายได้ในส่วนดังกล่าวของกองทรัสต์จะมาจากในส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ รายละเอียดสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิของแต่ละโครงการเป็นตามแผนภาพดังต่อไปนี้

สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าสุทธิของแต่ละโครงการ



3. ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามรายได้เช่าและค่าบริการ

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ
1	เอสซี ดีไซน์สแควร์	1.11%
2	ท็อปส์ มาร์เก็ต	0.87%
3	แม็กซ์ แวลู	0.78%
4	สตาร์บัคส์	0.74%
5	ฟิตเนส เฟิร์ส	0.65%
6	โมเดิร์นฟาร์ม	0.55%
7	ฮอนด้า	0.45%
8	SF Cinema	0.39%
9	Watsons	0.36%
10	เดอะ ฟิตเนส	0.35%

4. อายุคงเหลือของสัญญากับผู้เช่ารายย่อย

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา	สัดส่วนต่อพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
ปี 2569	36.7
ปี 2570	16.7
ปี 2571	22.2
หลังปี 2571	2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ²	ร้อยละ 22.2

หมายเหตุ

- พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

2.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาก่อตั้งกริสต์ได้ระบุให้ผู้จัดการกองกริสต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองกริสต์เข้าลงทุน ARM ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ อาจพิจารณามอบหมายงานบางส่วน (Subcontract) ให้ผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Subcontractor) ซึ่งจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองกริสต์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น สำหรับการดำเนินการติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและลูกค้าผู้ให้บริการต่าง ๆ ภายในโครงการ และการดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่รายย่อยหรือลูกค้าที่มีความประสงค์ใช้บริการส่วนกลางหรือใช้บริการต่าง ๆ อื่นใดภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการส่งเสริมการตลาด การเจรจาและการให้ผู้สนใจเข้าชมทรัพย์สิน การทำสัญญาและการต่อสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเก็บค่าเช่าและค่าบริการและติดตามลูกหนี้ ตลอดจนดำเนินการให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโครงการที่บริหารจัดการให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการจัดหาประโยชน์ของกองกริสต์ โดย ARM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลที่ ARM ว่าจ้างให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองกริสต์จะแจ้งให้กริสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดย ARM จะพิจารณาต่อสัญญาเป็นครั้ง ๆ เมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ระหว่างที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลบังคับใช้ ARM ยังมีสิทธิและอาจว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการบอกเลิกสัญญากับผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรักษาผลการดำเนินงาน เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์ใดหนึ่งดังต่อไปนี้

- ผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงานอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบ (90%) ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองกริสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีติดต่อกัน
- อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบ (70%) ของอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งหมดภายในเดือนใดเดือนหนึ่งวันแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ARM อาจพิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย โดย ARM จะดำเนินการว่าจ้างและเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์

ARM ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และอ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ARM มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับแผนดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจรวมถึงการว่าจ้างผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

2. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ("KE")

1.1) ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2549 โดยมีวัตถุประสงค์บริหารศูนย์การค้า สร้างระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพ ครอบคลุมทุกมิติของการดำเนินงาน เพื่อให้ศูนย์การค้าเป็นพื้นที่ที่ตอบโจทย์ทั้งผู้ประกอบการร้านค้าและผู้ให้บริการ โดยมุ่งเน้นการส่งเสริมประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า ควบคู่ไปกับการสนับสนุนพันธมิตรทางธุรกิจให้สามารถดำเนินกิจการได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน การบริหารจัดการเน้นไปที่การเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจผ่านการใช้พื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนาแนวคิดการตลาดที่ทันสมัย รวมถึงการจัดกิจกรรมที่ดึงดูดกลุ่มเป้าหมายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการรักษาภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีมาตรฐานสูง ทั้งในด้านความสะอาด ความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ พร้อมทั้งวางแผนพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับศูนย์การค้าในระยะยาว โดยมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี

รายละเอียดของโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24428 เลขที่ดิน 5009 หน้าสำรวจ 35044 ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 2-0-41.1 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> กรรมสิทธิ์ในอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น (2 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิ์ในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 160 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 9,945 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 4,349 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับช่วงบริหารงานอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด
ราคาประเมินทรัพย์สิน	249 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)

15 โครงการที่เก็บ

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการที่เก็บ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2563 ประกอบไปด้วยอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น
จำนวน 2 อาคาร

ภาพโครงการที่เก็บ



ที่ตั้งของโครงการ

โครงการที่เก็บ ตั้งอยู่เลขที่ 164 หมู่ 1 ถนนติวานนท์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัด
นนทบุรี 11000



จุดเด่นของโครงการ

โครงการที่เก็บ เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมูนิตีตี้ฮอลล์ ที่ผสมผสานให้เป็นจุดศูนย์กลาง
ของการใช้ชีวิตในชุมชน (community mall) ซึ่งตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกใกล้บ้าน
บนทำเลศักยภาพบนถนนติวานนท์ ใกล้ MRT สายสีม่วง ที่ผสมผสานให้เป็นจุดศูนย์กลางของการใช้
ชีวิตในชุมชน (community mall) ซึ่งตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกใกล้บ้าน

รายละเอียดของโครงการที่ดิน
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 1-1-92.0 ไร่</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578)</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการที่ดิน</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่นๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถ จำนวน 39 คัน</p>
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 2,397 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 746 ตารางเมตร</p>
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้รับผิดชอบบริหารงาน อสังหาริมทรัพย์ ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>19 ล้านบาท (มูลค่า ณ วันที่ 5 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินล่าสุด)</p>

2.4.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.4.3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนระหว่างรอบปีบัญชี

1. สัญญาเช่าที่ดิน

(โฉนดที่ดินเลขที่ 20043 และ 20044 ระยะเวลา 15 ปี 6 เดือน มีช่วงเวลาเริ่มต้น)

ผู้ให้เช่า	นายบดินทร์ สาตบุณ ("ผู้ให้เช่า")
ผู้เช่า	บริษัท บ้านเศรษฐกิจ จำกัด ("ผู้เช่า" หรือ "บ้านเศรษฐกิจ")
วันทำสัญญา	28 สิงหาคม 2562
วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน	9 กันยายน 2562
วัตถุประสงค์ในการเช่า	เพื่อใช้ในการดำเนินกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 20043 และ 20044 ซึ่งตั้งอยู่ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 592 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี 6 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 9 มีนาคม 2578
การชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในหรือก่อนวันที่ 12 ของแต่ละเดือน โดยนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าตกลงว่าตลอดระยะเวลาการเช่า บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดที่อยู่บนที่ดินที่เช่า รวมตลอดถึงวัสดุและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโครงการถือเป็นกรรมสิทธิ์ และเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง มีสิทธิที่จะนำอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง หรืออุปกรณ์ตกแต่งในโครงการดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืม และ/หรือการค้ำประกันที่ใด ๆ ได้ แต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ การกู้ยืมและ/หรือการค้ำประกันที่ใด ๆ ดังกล่าวจะต้องไม่มีผลทำให้ที่ดินที่เช่าถูกยึด (ณ วันที่สิ้นสุดการเช่าตามสัญญานับนี้) รวมทั้ง ผู้ให้เช่าจะต้องยอมผูกพันตามเงื่อนไขและข้อตกลงใด ๆ ในสัญญานับนี้ด้วย

การให้เช่าของ

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่ผู้เช่าไม่ได้ต่อสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่สร้างอยู่บนที่ดินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของผู้เช่าออกจากที่ดินเช่า เพื่อให้มีสภาพเป็นที่ดินเปล่าที่จะสามารถก่อได้ และต้องมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ครบระยะเวลาเช่าสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าตกลงไม่คิดค่าเช่าระหว่างการรื้อถอนแทนใด ๆ จากผู้เช่า
- ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือให้เช่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดิน (ไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน) หรือให้เช่าช่วงที่ดิน (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) แก่บุคคลหรือบริษัทบุคคลใด ๆ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นการให้ความยินยอมเบื้องต้นแก่ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือให้เช่าช่วงแก่บุคคล หรือบริษัทบุคคลข้างต้นแล้ว โดยผู้เช่าจะต้องมีการบอกกล่าวเป็นจำนวนมาตรฐานตามในเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อดำเนินการโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงตามที่ผู้เช่าต้องการทันที
- ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง

2. สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการ ที่เก็บ

2.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร

เจ้าของทรัพย์สิน	นายบดินทร์ สาตมุล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 20043 และ 20044
ผู้ให้เช่า	บริษัท บ้านเศรษฐกิจ จำกัด ("ผู้ให้เช่า" หรือ "บ้านเศรษฐกิจ")
ผู้เช่า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ("ผู้เช่า" หรือ "กองทรัสต์")
วันที่ของสัญญาทรัพย์สินที่เช่า	13 สิงหาคม 2568 (1) ที่ดินที่เช่าช่วง รวมเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 92 ตารางวา ประกอบด้วย (ก) ที่ดินทั้งแปลงของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 20043 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา และ (ข) ที่ดินบางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 20044 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 14 ไร่ ("ที่ดินที่เช่าช่วง") (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า จำนวน 2 รายการ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 903.5 ตารางเมตร ("อาคารที่เช่า") (ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า")
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อดำเนินกิจการจัดหาประโยชน์แก่ผู้ประกอบธุรกิจอาคารศูนย์การค้า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นอันเกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร หรือ ที่จอดรถยนต์ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ เว้นแต่ คู่สัญญากทั้งสองฝ่ายจะได้ออกเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ระยะเวลาการเช่า

การจดทะเบียนสิทธิการ

เช่า

ค่าเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2568 จนถึงวันที่ 9 มีนาคม 2578

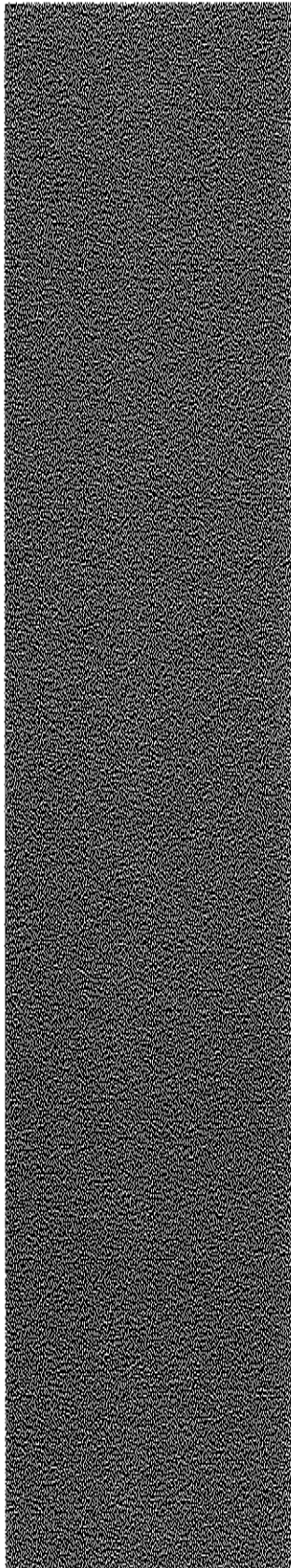
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2568 (ภายใน 60 วันนับจากวันทำสัญญานี้) โดยกองทรัสต์จะบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน
 - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะดำเนินการให้มีการติดประกาศการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนวันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
 - ทั้งคู่ ให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญานับนี้เริ่มขึ้นในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่สิทธิและหน้าที่บางประการตามที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้
 - ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า คิดเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 13,585,640.33 บาท (สิบสามล้านห้าแสนแปดหมื่นห้าพันหกร้อยสี่สิบบากสามสิบสามสตางค์) ตามรายละเอียดปรากฏด้านล่างนี้ โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญานับนี้ และผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
- (ก) ค่าเช่าสำหรับการเช่าอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า คิดเป็นเงินจำนวน 10,511,000 บาท (สิบล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)
- (ข) ค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าตามที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 20043 ตลอดระยะเวลาการเช่า คิดเป็นเงินจำนวน

หน้าที่และข้อตกลงของผู้
เช่าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่
เช่า

1,537,320.16 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนสามหมื่นเจ็ดพันสามร้อย
ยี่สิบมากสิบหกสตางค์)

(ค) ค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าตามที่ดินบางส่วนของโฉนด
ที่ดินเลขที่ 20044ตลอดระยะเวลาการเช่า คิดเป็นเงินจำนวน
1,537,320.17 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนสามหมื่นเจ็ดพันสามร้อย
ยี่สิบมากสิบเจ็ดสตางค์)

- การชำระค่าเช่า อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้อ้างอิงให้แก่กองกรรสด์ทรานส่วงหน้าก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่กองกรรสด์เป็นหลักฐาน
- การชำระค่าเช่า และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (Cashier cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น
- กองกรรสด์ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของ (1) กองกรรสด์ (2) ผู้เช่าช่วงรายย่อย หรือ (3) บุคคลที่กองกรรสด์กำหนด ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินที่เช่านั้น และผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้กองกรรสด์มีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากส่วนควบกับอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตามสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีค่าใช้จ่าย



- กองทรัสต์มีสิทธิการดำเนินการต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของอาคารที่เช่า เพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร และ/หรือ ไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะดำเนินการต่อเติม แก้ไข ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร
- ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงจะดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี พร้อมใช้งานและสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- หน้าที่ของกองทรัสต์ข้างต้น ไม่รวมถึงทรัพย์สินที่เช่าที่อยู่ในความครอบครองของเชิณกรลฯ ซึ่งเชิณกรลฯ จะดูแลรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าตามข้อกำหนดของสัญญาช่วงข้าง (รายย่อย) ที่เกี่ยวข้อง
- ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงจัดให้มีไฟฟ้า น้ำประปาและระบบสาธารณูปโภคอื่นที่สำคัญในการประกอบกิจการในปริมาณที่เพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้
- กองทรัสต์ จะดำเนินการ (หรือจัดให้ผู้เช่าช่วงรายย่อยดำเนินการ) ชำระค่าไฟฟ้า น้ำประปาและระบบสาธารณูปโภคอื่นที่สำคัญในการประกอบกิจการเมื่อถึงกำหนดชำระกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และข้อตกลงของ
ผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินที่เช่า

- ในวันทำสัญญานี้ กองทรัสต์ได้ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าและกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้
- เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานับนี้ ผู้ให้เช่าจะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ การผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้ได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- นับแต่วันที่ทำสัญญานับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ จำหน่าย จำย โอน หรือก่อการผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็น การทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้ เว้นแต่กรณี que ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะไม่มองเหินหรือปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ และสัญญานี้เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการ ที่เกิน
- ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่มีชักช้าเมื่อผู้ให้เช่า ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่สถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้

การประกันภัย

- นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะ (ก) ไม่กระทำผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ก็เกิน และบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าหลัก (ข) ไม่กระทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หัก กลบลดหนี้ หรือสละสิทธิหรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ก็เกิน และบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าหลัก และ (ค) ไม่ดำเนินการใด ๆ เพื่อยกเลิกหรือทำให้สิ้นสุด หรือเพื่อยกเลิกสิทธิเรียกร้องใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลักและบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการ ก็เกิน

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- (1) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ จะจัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าแบบคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เทียบเท่ากับมาตรฐานการเอาประกันภัยที่ผู้ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทยพึงเอาประกันภัยในการประกอบธุรกิจของตน โดยเป็นการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสียหายซึ่งจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement cost) เดิมจำนวน โดยไม่หักค่าเสื่อมราคา และไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระหรือข้อมูลมูลค่าการก่อสร้างอาคารจากสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยกองทรัสต์จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว
- (2) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เทียบเท่ากับมาตรฐานการเอาประกันภัยที่ผู้

อาคารที่เช่าเสียหายหรือ
ถูกทำลาย

ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทยพึงเอาประกันภัยในการประกอบธุรกิจของตน และมีวงเงินเอาประกันสอดคล้องกับมาตรฐานดังกล่าว เพื่อคุ้มครองความสูญหายหรือเสียหาย แก่ชีวิต ร่างกาย และ/หรือทรัพย์สินของบุคคลใดที่เกิดจากหรือเกิดขึ้นภายในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยและเป็นผู้เอาประกันภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหาย และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วย ค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น

- (1) ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้อาคารที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าก่อสร้างจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัย กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริงเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว ทั้งนี้ไม่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทประกันภัย

(2) ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หากกองทรัสต์เห็นว่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ คู่สัญญาตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(ก) ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ให้ตกเป็นของกองทรัสต์ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ คำนวณจากมูลค่าค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าลงทุน หากด้วยระยะเวลาการเช่าทั้งหมด และคูณด้วยระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ โดยเริ่มนับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ตั้งแต่วันที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ

(ข) ในกรณีที่มีค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานคงเหลือจากข้อ (ก) ข้างต้น ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่เหลือดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์จะได้รับตามวิธีการคำนวณในข้อ (ก) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากบริษัทประกันภัย

(ค) ในกรณี กองทรัสต์พิจารณาจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นใด ที่เกี่ยวข้อง และจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนของทรัพย์สินที่เช่าเดิม โดยเป็นไปตามแผนงาน และงบประมาณที่อยู่ในวงเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน เว้นแต่คู่สัญญาตกลงกันเป็นอย่างอื่น หรือเว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าอาจพิจารณานำเสนอแบบแปลนการก่อสร้างที่มีการปรับปรุงหรือ

**การโอนสิทธิ และ/หรือ
หน้าที่ตามสัญญา และการ
ให้เข้าช่วง**

พัฒนาทรัพย์สินเพิ่มเติมไปจากอาคารที่เช่าเดิม ผู้ให้เช่าจะนำเสนอ
แผนงานและงบประมาณในส่วนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการนั้นด้วย
ค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าต่อไป โดยตกลงว่าพื้นที่และสภาพของ
อาคารที่เช่าของกองทรัสต์ที่สร้างขึ้นใหม่นั้นจะไม่ลดลงหรือไม่
ด้อยไปกว่าเดิม โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหม
ทดแทนพื้นฐานทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการ
ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าว หากผู้ให้เช่าไม่สามารถ
ดำเนินการให้การก่อสร้างอาคารที่เช่าแล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา
ก่อสร้างที่ตกลงกัน ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์
นับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างที่ตกลงกัน
ดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้ให้เช่าดำเนินการการก่อสร้างแล้วเสร็จ
("ระยะเวลาก่อสร้างที่เกินกำหนด") โดยค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะ
ได้รับจากผู้ให้เช่าจะไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่า
รายย่อยของกองทรัสต์ที่คาดว่าจะได้รับ จำนวนค่าชดเชยเป็น
รายวันตามจำนวนวันของระยะเวลาก่อสร้างที่เกินกำหนด

- ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์
โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือก่อหลักประกันเหนือ
สิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
ให้แก่บุคคลใดๆ โดยที่ผู้ให้เช่า ได้ให้ความยินยอมแล้ว
- ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้มีการเช่าช่วงไม่ว่า
ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือหลายทอด โดยไม่ต้อง
ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน (ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้กองทรัสต์
จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อยแต่ละราย ใน
ฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงรายย่อยที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญา
แปลงหนี้ใหม่ ซึ่งมีเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาตามระยะเวลาการเช่า
ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือ



ภาษีที่เกี่ยวเนื่องกับ
ทรัพย์สินที่เช่า

ข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมและรับทราบว่าการก่อสร้างจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อยแต่ละราย ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วง (รายย่อย) ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และจะมีการกำหนดเงื่อนไขและหน้าที่ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าช่วงรายย่อยแต่ละราย ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงรายย่อยที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ต่อไป นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการเจรจา และจัดให้มีการเข้าทำสัญญาและลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ โดยผู้เช่าช่วงรายย่อยแต่ละราย และผู้ให้เช่า

- ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงรายย่อยแต่ละรายรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ภาษีอื่นใดตามวรรค 1 แทนผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าช่วงรายย่อย ไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อน กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
- ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้

- 1.2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหาร
อสังหาริมทรัพย์บริษัท เดอะ แอช กรุ๊ป จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกับ
ARM
- 1.3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์
ไม่มี
- 1.4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงาน
บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
กองทรัสต์โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ
ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่
เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการ
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำกับและตรวจสอบ
การบริหารจัดการและการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่
บริหารโดยบุคคลอื่นที่ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างให้เป็นผู้ทำ
หน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือว่าจ้างเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้อง
กับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกทอดหนึ่ง โดยใช้ความรู้
ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความ
ระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้
มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่
ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลอื่น ARM ในฐานะผู้แต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเป็นไปตาม
มาตรการดังต่อไปนี้

ในกรณีที่ผู้สนใจเข้าพื้นที่รายใหม่ดำเนินการติดต่อผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเข้าพื้นที่ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูล
พื้นที่เข้าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอ

พื้นที่เข้าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ และ

ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยก็เข้าพื้นที่ในโครงการอื่นที่อยู่
ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่า
รายย่อยนั้นมีความประสงค์จะเข้าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เข้าในทรัพย์สินหลักที่
กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วยพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้นเพื่อ
พิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนด
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน
และในโครงการอื่นซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ โดยจะต้องพิจารณาจาก
ขนาดของพื้นที่เช่า ระดับของโครงการ การบริการต่าง ๆ ของโครงการ
และทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยกำหนดค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่
ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมี
ข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ
อย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการ
ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ
เปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการ
และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าร้อยละ
เก้าสิบ (90%) ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการ
ดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปีติดต่อกัน
ยกเว้นกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย
- กรณีที่อัตราการเข้าพื้นที่ลดลงต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบ (70%) ของอัตรา
การเข้าพื้นที่ทั้งหมดภายในเดือนใดเดือนหนึ่ง ยกเว้นกรณีที่เกิดเหตุ
สุดวิสัย

นอกจากแนวทางการกำกับดูแลข้างต้นแล้ว กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตาม
โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ
กองทรัสต์และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้ที่ทำหน้าที่บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่
เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ผู้ทำหน้าที่
บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังส่งผลให้ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

2) บริษัท หมีแป้นสเปวหรือเพอร์ดี จำกัด (“MSP”)

2.1) ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท หมีแป้นสเปวหรือเพอร์ดี จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2547 โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและบริหารโครงการพื้นที่ที่รกร้างว่างเปล่าสร้างคอมมูนิตี้มอลล์ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนในชุมชน โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตของที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์ พัฒนาศูนย์การค้าที่เป็นมากกว่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ แต่เป็นศูนย์กลางของชีวิตประจำวัน ที่ผสมผสานทั้งการจับจ่าย พักผ่อน และการใช้เวลาร่วมกับของครอบครัวไว้ในที่เดียว โครงการเน้นการเลือกทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน เข้าถึงง่าย มีที่จอดรถเพียงพอ และออกแบบพื้นที่ให้มีความยืดหยุ่น รองรับธุรกิจหลากหลายประเภทที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในพื้นที่ ประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ยังสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารผู้เช่า การสร้างกิจกรรมทางการตลาดที่เชื่อมโยงกับชุมชน และการพัฒนาศูนย์การค้าให้เติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในด้านการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างศูนย์การค้า ผู้ประกอบการ และชุมชนโดยรอบ เพื่อให้คอมมูนิตี้มอลล์กลายเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตผู้คนในระยะยาวอย่างแท้จริง โดยปัจจุบัน ARM ได้แต่งตั้ง MSP ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับจ้างช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วม ของโครงการ KAD

2.2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

2.3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ไม่มี

2.4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ไม่มี

3) บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ("BSK")

3.1) ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้า)

บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างพื้นที่การค้าและสินค้าการที่เข้าถึงง่าย สะดวกสบาย ตอบโจทย์ความต้องการและวิถีชีวิตของคนในชุมชน พร้อมทั้งบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการ มีความเชี่ยวชาญในการวางผังโครงการให้เหมาะสมกับชุมชน การจัดการพื้นที่เช่า ด้วยทีมงานมืออาชีพที่ดูแลครบวงจรตั้งแต่การวางแผนพัฒนาไปจนถึงบริการหลังการขาย โดยปัจจุบัน ARM ได้แต่งตั้ง BSK ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับจ้างช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วม ของโครงการ T10

3.2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

3.3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการ T10 โดยได้แต่งตั้ง BSK เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับ ARM ทั้งนี้ BSK มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการ ได้แก่โครงการ VSM (ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2568 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีมติให้ปรับเปลี่ยนกำหนดการเข้าลงทุนเป็นภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 จะถือว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569 เป็นอันยกเลิก) โดยโครงการ VSM ตั้งอยู่บนถนนสายไหม และอยู่ห่างจาก SMA (โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) เป็นระยะทางประมาณ 2.3 กิโลเมตร

3.4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

กองทรัสต์จะดำเนินการตามแนวทางที่ระบุไว้ในข้อ 1. (1.4)

3. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ARM มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ และ

ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทาสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ARM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ ARM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

2.5.3 รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่โครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

ตารางแสดงพื้นที่ให้สิทธิ อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568¹

โครงการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	ร้อยละ 98.9	ร้อยละ 99.2	ร้อยละ 95.5	ร้อยละ 94.6	ร้อยละ 92.0
โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-ราม อินทรา	ร้อยละ 98.6	ร้อยละ 98.6	ร้อยละ 97.3	ร้อยละ 98.7	ร้อยละ 98.6
โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี ราช พฤกษ์	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 94.7	ร้อยละ 92.2	ร้อยละ 87.8	ร้อยละ 90.3
โครงการรอมบรีนี งามอินทรา	ร้อยละ 98.5	ร้อยละ 93.2	ร้อยละ 95.9	ร้อยละ 88.1	ร้อยละ 84.0
โครงการแอมพาร์ค จุฬา	ร้อยละ 87.1	ร้อยละ 88.6	ร้อยละ 98.2	ร้อยละ 98.9	ร้อยละ 87.6
โครงการเพอเลนนารี มอลล์ วัชรพล	ร้อยละ 81.6	ร้อยละ 88.4	ร้อยละ 87.4	ร้อยละ 88.0	ร้อยละ 98.0
โครงการสยามกร เพลส งามคำแหง (เวสต์)	ร้อยละ 91.5	ร้อยละ 93.7	ร้อยละ 95.6	ร้อยละ 93.0	ร้อยละ 93.6
โครงการสยามกร เพลส รังสิต	ร้อยละ 91.0	ร้อยละ 91.1	ร้อยละ 88.5	ร้อยละ 89.9	ร้อยละ 86.2
โครงการสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	ร้อยละ 86.1	ร้อยละ 84.0	ร้อยละ 85.2	ร้อยละ 81.4	ร้อยละ 84.7
โครงการเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	ร้อยละ 84.3	ร้อยละ 83.9	ร้อยละ 93.8	ร้อยละ 99.5	ร้อยละ 97.8
โครงการกาฬมิตร วิลเลจ	ร้อยละ 85.5	ร้อยละ 88.5	ร้อยละ 92.5	ร้อยละ 96.2	ร้อยละ 99.2
โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	ร้อยละ 86.5	ร้อยละ 84.2	ร้อยละ 76.2	ร้อยละ 86.3	ร้อยละ 88.8
โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง ²		ร้อยละ 70.6	ร้อยละ 96.4	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 94.2
โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง ³				ร้อยละ 89.7	ร้อยละ 86.6
โครงการทีเก็น ⁴					ร้อยละ 89.9

หมายเหตุ

- ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
- กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพงในปี 2565

3. กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการแอปป์ อีวีว ตอนเมืองในปี 2567
4. กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการกักเก็บ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568

2.5.4 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมายของทรัพย์สินที่ลงทุน

รายการ	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) ¹	1,127	1,591	1,699	1,614	1,596
รายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท) ²	674	933	1,004	978	940
อัตราส่วนรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ ต่อรายได้ จากอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 59.8	ร้อยละ 58.6	ร้อยละ 59.0	ร้อยละ 60.5	ร้อยละ 58.9
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	536	546	603	590	590
อัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ย ³	ร้อยละ 93.6	ร้อยละ 93.4	ร้อยละ 93.2	ร้อยละ 93.1	ร้อยละ 93.0
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร) ⁴	155,921	160,214	160,170	164,469	165,063

หมายเหตุ

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น
2. รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หักออกด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร)
3. ข้อมูลเฉลี่ยรายงวด โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ให้เช่า
4. เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

2.5.5 ลักษณะของสัญญาเช่ากับผู้เช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1) ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
อาหารและเครื่องดื่ม	29,591	ร้อยละ 11.6
บ้านและสิ่งก่อสร้าง	22,096	ร้อยละ 8.9
ซูเปอร์มาร์เก็ต	17,747	ร้อยละ 19.3
สุขภาพและความงาม	13,607	ร้อยละ 14.4
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	11,705	ร้อยละ 7.3
ให้บริการทางการศึกษา	11,163	ร้อยละ 2.5
ศูนย์ออกกำลังกาย	11,085	ร้อยละ 7.6
ไลฟ์สไตล์ / สเปเชียลตี้	11,064	ร้อยละ 7.2
สำนักงาน	10,551	ร้อยละ 7.2
สินค้าแฟชั่น	6,191	ร้อยละ 4.0
ให้บริการทางการเงิน	3,810	ร้อยละ 1.0
ให้บริการทั่วไป	2,408	ร้อยละ 6.9
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	1,517	ร้อยละ 1.6
ประเภทอื่น ๆ	981	ร้อยละ 0.6
รวม	153,515	ร้อยละ 100.0

2) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภท

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	55,349	ร้อยละ 36.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	98,166	ร้อยละ 63.9
รวม	153,515	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป

3) สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า

ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่า
สัญญาเช่าอัตราคงที่ (Fixed Rent)	ร้อยละ 90.6
สัญญาร่วมแบ่งรายได้ (GP Rent)	ร้อยละ 9.4
รวม	ร้อยละ 100.0

4) ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ปี 2569	72,480	ร้อยละ 36.7
ปี 2570	32,915	ร้อยละ 16.7
ปี 2571	43,868	ร้อยละ 22.2
หลังปี 2571	4,252	ร้อยละ 2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	43,751	ร้อยละ 22.2
รวม	197,266	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2568
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเปิดเงินกู่วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ 3. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น วงเงินกู้ที่ 2 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเปิดเงินกู่วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ

3. อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

การชำระดอกเบี้ย

ชำระในวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้

มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้ถือกลองชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน

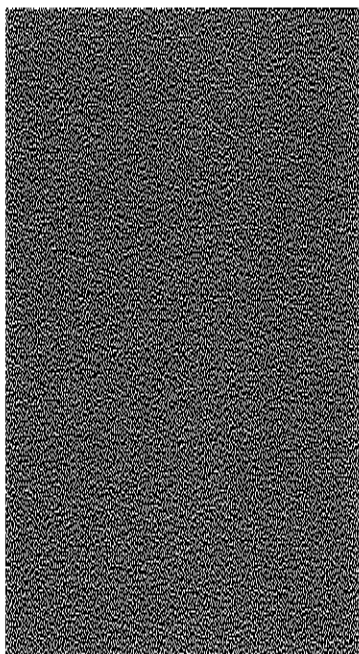
งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด
1 - 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
5 - 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
9 - 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
13 - 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
17 - 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
21 - 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้
24	ชำระหนี้สิ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น

เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้

หลักประกันการกู้ยืม

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจ, โครงการสามมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) และโครงการอมรินทร์ รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน

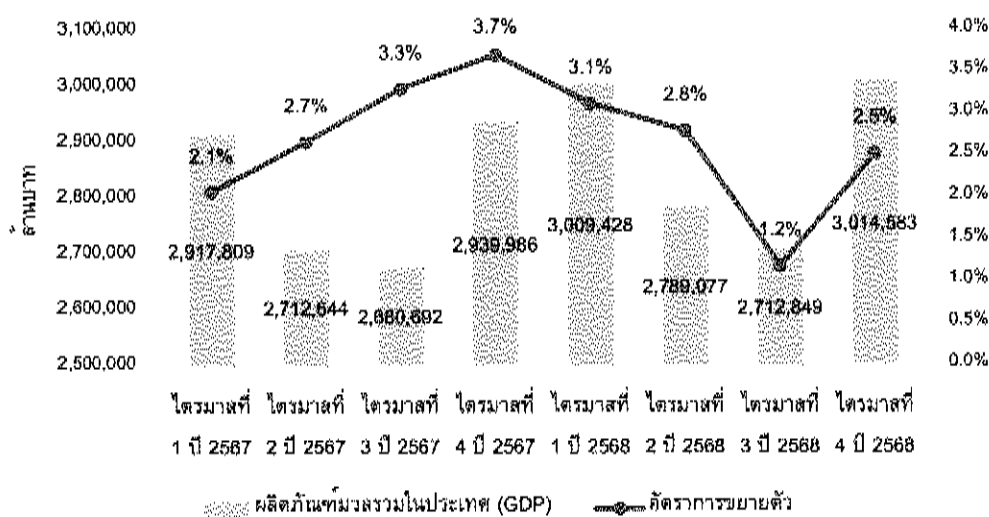


- 2) สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล, โครงการเดอะ ไพรม์ ห้วยสำราญ และโครงการศูนย์การค้าสยามมรเพรส ราชพฤกษ์ จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
- 3) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 4) กู้ยืมเงินเลขที่ 24428 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล จดจำนองเป็นประกัน

3 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในไตรมาสที่ 4/2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาส 3/2568 เป็นผลจากการปรับตัวดีขึ้นของภาคนอกเกษตรทั้งกลุ่มอุตสาหกรรม การผลิตและกลุ่มบริการ โดยเฉพาะสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการท่าเรือและเหมืองหิน สาขาการก่อสร้าง สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาขายส่งและขายปลีก ขณะที่ภาคเกษตรชะลอลง ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นทั้งการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลและการสะสมทุนถาวรเบื้องต้น ส่วนการส่งออกสินค้าและบริการชะลอลง รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4

แผนภาพแสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และอัตราการขยายตัว



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากครั้งแรกของปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตามแนวโน้มรายได้ และภาคส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการก่อสร้างทยอยฟื้นตัว ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำตามราคาส่งงานและอาหารสดเป็นสำคัญ ขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์มีจำกัดในภาวะที่เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ ด้านสินเชื่อยังคงหดตัวและคุณภาพสินเชื่อกลุ่มเปราะบางยังด้อยลง โดย SMEs ถูกกดดันด้านสภาพคล่องจากทั้งปัญหาการเข้าถึงสินเชื่อและการแข็งค่าของเงินบาท

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.2 1.5 และ 2.3 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจในครึ่งหลังของปี 2568 จะลดลงจากปัจจัยชั่วคราวในภาคการผลิต จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะใกล้ที่ลดลง รวมทั้งสถานการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคใต้ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปจนถึงช่วงต้นปี 2569 สำหรับเศรษฐกิจในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงจากปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอลงตามรายได้ และการส่งออกสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการก่อสร้างทยอยฟื้นตัว ทั้งนี้ เศรษฐกิจในปี 2570 มีแนวโน้มฟื้นตัวแต่ยังต่ำกว่าศักยภาพ โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการฟื้นตัวของภาคบริการ ขณะที่การส่งออกสินค้าและภาคการผลิตยังถูกกดดันจากการแข่งขันที่สูง ในระยะข้างหน้า ต้องติดตามความเสี่ยงจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ที่อาจมีเพิ่มเติม ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณปี 2570 และการปรับตัวของภาคธุรกิจโดยเฉพาะ SMEs ที่ยังเผชิญปัญหาด้านการแข่งขันและการเข้าถึงสินเชื่อ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ -0.1 0.3 และ 1.0 ตามลำดับ และคาดว่าจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงครึ่งแรกของปี 2570 โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำเป็นผลจากราคาสินค้าและค่าบริการที่ไม่ได้ปรับลดลงที่ปรับลดลงและมาตรการอุดหนุนค่าครองชีพของภาครัฐ รวมทั้งแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่มีจำกัด ทั้งนี้ ความเสี่ยงภาวะเงินฝืดอยู่ในระดับต่ำสะท้อนจากราคาสินค้าและบริการที่ไม่ได้ปรับลดลงเป็นวงกว้าง สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 0.8 0.8 และ 1.0 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางลดลงเล็กน้อยแต่ยังยึดเหนี่ยวในกรอบเป้าหมาย

ด้านการดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมวันที่ 17 ธันวาคม 2568 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากระดับร้อยละ 1.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยเห็นว่านโยบายการเงินสามารถผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง รวมทั้งช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐ

อัตราดอกเบี้ยในระบบสถาบันการเงินและตลาดการเงินปรับลดลงตามการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินและบรรเทาภาระหนี้ให้กับภาคธุรกิจและครัวเรือน อย่างไรก็ตาม สิ้นเขียยังหดตัวต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งสะท้อนการชะลอการใช้จ่ายและการลงทุนของภาคเอกชนภายใต้ความไม่แน่นอนสูง ขณะที่สถาบันการเงินยังระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตสูงโดยเฉพาะ SMEs และครัวเรือนกลุ่มรายได้ต่ำ

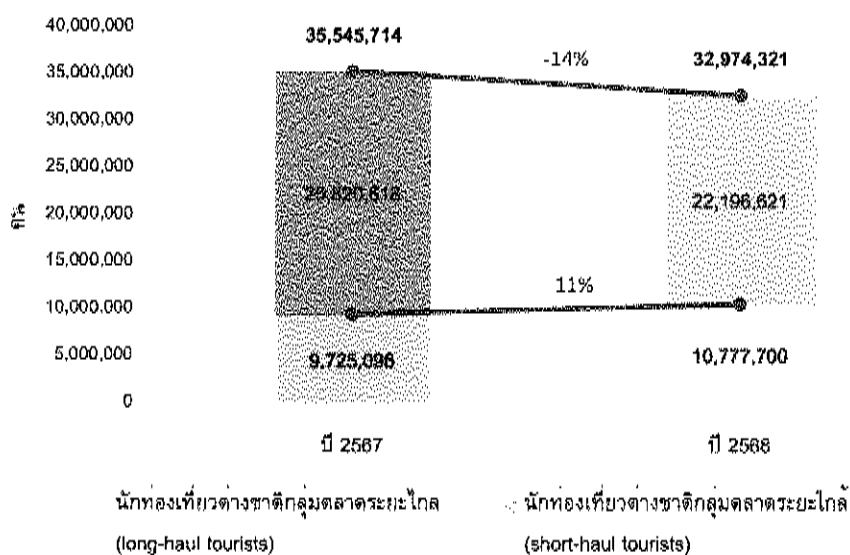
ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน กนง. เห็นว่านโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนคลายเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยจะติดตามพัฒนาการและความเสี่ยงเศรษฐกิจ

การเงินและพร้อมปรับนโยบายการเงินให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่เปลี่ยนแปลงไป ใน ขณะเดียวกันควรคำนึงถึงการรักษาเสถียรภาพระบบการเงินในระยะยาว และขีดความสามารถของ นโยบายการเงินที่มีจำกัดในการรองรับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด

สำหรับภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 ชะลอตัวลง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยในปี 2568 หดตัวร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยในปี 2567 โดย จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 และ 2568 อยู่ที่ 35 และ 33 ล้านคน ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักเกิดจากนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short-haul tourists) ที่หดตัวลงร้อยละ 14 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul tourists) ยังขยายตัว อยู่ที่ร้อยละ 11

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น ตามการฟื้นตัวของ นักท่องเที่ยวจีนเป็นสำคัญ สำหรับนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะไกล (long-haul tourists) คาดว่ายัง ขยายตัวได้ตามอุปสงค์การท่องเที่ยวโลกที่เพิ่มขึ้น สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว และค่าใช้จ่ายต่อทริป ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปรับราคา ที่พักแรมในกลุ่ม 4-5 ดาว และสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่มีการใช้จ่ายสูงที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยว จีน

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ที่มา:

ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2568

ธนาคารแห่งประเทศไทย, ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 6/2568

ภาพรวมธุรกิจอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทย (CCI) ในเดือนกันยายน 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 50.7 จากระดับต่ำสุดในรอบเกือบสามปีที่ 50.1 ในเดือนสิงหาคม ถือเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบแปดเดือน อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นโดยรวมยังคงอ่อนตัวลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) สะท้อนให้เห็นถึงภาวะการบริโภคที่ยังชะลอตัว แม้มีสัญญาณการฟื้นตัวเล็กน้อยของความเชื่อมั่นผู้บริโภคในช่วงปลายไตรมาส

ภาคค้าปลีกของกรุงเทพมหานครยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว โดยมีการเพิ่มอุปทานใหม่ในไตรมาส 3/2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของปีลดลงร้อยละ 7.56 YoY ส่งผลให้อุปทานค้าปลีกทั้งหมดอยู่ที่ 8.34 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 YoY และร้อยละ 0.6 QoQ อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีกประมาณ 1.00 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือวางแผนพัฒนา

สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่าแรงกดดันจากอุปทานจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ใหม่อีก 0.34 ล้านตารางเมตรจากโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยการเปิดโครงการใหม่ต่อปีถึงสองเท่า ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในระยะสั้นมาตรการ “คนละครึ่ง” ระยะที่ 5 ในไตรมาส 4/2568 คาดว่าจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการ SME ขณะที่แนวโน้มระยะยาวยังคงขึ้นอยู่กับฟื้นตัวของความเชื่อมั่นผู้บริโภค การบริโภคภายในประเทศ และภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจะมีความสำคัญในการรองรับผลกระทบจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นในตลาดค้าปลีกกรุงเทพมหานคร ที่มา: อ้างอิงข้อมูลจาก บริษัท ซีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกปี 2567-2569

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่หันมาขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงใน คอมมูนิตีแมอลล์ (Community mall) และสถานบริการน้ำมัน หรือในทำเลที่มีหมู่บ้านจำนวนมาก มีการจราจรค้นคั้งตลอดจนมีการปรับรูปแบบและขนาดของร้านค้าให้เหมาะสมกับพื้นที่และกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ปี 2566 จำนวนสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีมากกว่า 20,000 สาขา ซึ่งกว่า 90% เป็นสาขาของร้านสะดวกซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังใช้กลยุทธ์การลดราคาสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้าและทำธุรกิจแบบ O2O (Online to Offline) โดยนำสาขามาเป็นฐานการจัดส่งสินค้าออนไลน์แก่ผู้บริโภค ในทำเลใกล้เคียง ทำให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายได้เพิ่มขึ้น

4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างล่างนี้ก่อนตัดสินใจลงทุนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐานรวมกันมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สิน อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการ

ตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อาจถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารบางส่วน สัญญาเช่าช่วง และ/หรือ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แมื่กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วน

ระยะเวลาเข้าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นการทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือกฎหมายระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) และส่งผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในขนาดของกองทรัสต์นั้น อาจมีการภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับการหักลดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต การภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ การภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์

และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากการภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะมีขึ้น

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยกฎหมายดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งแตกต่างไปจากรูปแบบและอัตราการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่เดิม ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินหรือราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่จะไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มนั้น อาจถูกเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่รับโอนมา หากกรมสรรพากรพิจารณาว่าการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่เข้าหลักเกณฑ์โอนกิจการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม อยู่ระหว่างการหารือกับกรมสรรพากรเพื่อทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากผลของการตีความของกรมสรรพากร แตกต่างจากที่ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาด้านภาษีอากร ประเมินและคาดการณ์ไว้ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่าย การต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม และค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังสมมติฐานของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นหากกองทรัสต์จะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวไว้แล้ว (ประมาณการมูลค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องชำระดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 280 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 7.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CRYSTAL ณ วันที่แปลงสภาพ ไม่รวมค่าใช้จ่าย การต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มและค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า) ทั้งนี้ วงเงินกู้ยืมสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนไม่เกิน 280 ล้านบาท เพื่อเตรียมไว้ใช้สำหรับการชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์ เนื่องด้วยเวลาผ่านไปส่งผลให้วงเงินกู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ได้หมดอายุไป อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการ

กองกรรสดังจะมีกำหนดการหรือทราบกำหนดการที่จะใช้วงเงินข้างต้น ตามวัตถุประสงค์เดิมนั้น ทางกองกรรสดำเนินการแจ้งให้ทางธนาคารผู้ให้สินเชื่อรับทราบตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองกรรสดังขึ้นอยู่กับรายได้จากการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญานบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดำเนินการเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) รายได้หลักของกองกรรสดังจึงมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของแต่ละโครงการ ดังนั้นหาก ผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองกรรสดังรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือหากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการชะลอตัวลงของเศรษฐกิจโดยรวมและ/หรือของประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จัดการกองกรรสดังที่ส่งผลกระทบต่อภาระการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น เช่น การซ่อมถนนในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบางส่วนเหล่านั้นผิดนัดชำระ และ/หรือ ชำระค่าเช่าได้ล่าช้า และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญานบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ตลอดจนอาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญานบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองกรรสน้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญานบริการเดิม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรรสดัง

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญานบริการที่กองกรรสดังจะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่า ส่งผลให้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดนัดชำระหนี้ หรือทำผิดข้อตกลงอื่นใดในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองกรรสดังปฏิบัติผิดสัญญา กองกรรสดังสามารถยึดเงินประกันดังกล่าว ซึ่งจะช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองกรรสดังบางส่วน นอกจากนี้ สัญญาเช่าและสัญญานบริการที่กองกรรสดังจะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยต้องดำเนินการแจ้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นเวลา 1 ถึง 2 เดือนล่วงหน้าก่อนวันหมดอายุของสัญญาว่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือไม่ โดยในกรณีไม่ต่อสัญญา ผู้เช่ารายย่อยยังต้องชำระค่าเช่ารายเดือนต่อไปจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วย ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดการกองกรรสดัง หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าว จะช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรรสดัง

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองกรรสดังในแต่ละปีของปี 2564 ถึง ปี 2568 สูงกว่าร้อยละ 90 นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดังลงทุนจะมีการกระจายตัวใน

ด้านทำเลที่ตั้งและในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น เนื่องจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 1 ถึง 3 ปี ดังนั้นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจึงมีการกระจายตัวของปีที่ครบกำหนดสัญญา จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนร้านค้าในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผลการดำเนินงานด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลาย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยจึงอยู่ในระดับที่จำกัด อนึ่ง รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทและปีที่ครบกำหนดสัญญาของแต่ละโครงการแสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 “ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์”

4.1.5 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ส่งผลให้รายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักมีสัดส่วนที่เป็นนัยสำคัญต่อรายได้หลักทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยหากพิจารณาสัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ที่มีรายได้สูงสุด 10 อันดับแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น ผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 25 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยประกอบไปด้วยประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต โลฟิสโตลส์ เพอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าเข้ามายังโครงการ ซึ่งส่งผลในแง่บวกต่อการเพิ่มโอกาสในการจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยรายอื่นภายในโครงการ หรือกล่าวได้ว่าผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต่อผู้เช่ารายย่อยจากปริมาณลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ความสามารถในการรักษาอัตราการใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลในอดีตย้อนหลังในช่วง 1 ถึง 3 ปีที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่ารายย่อยในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยโดยประมาณร้อยละ 90 และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เจ้าของโครงการมีช่วงระยะเวลาเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ประมาณ 6 เดือน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) มีแนวโน้มในการต่ออายุสัญญาสูงกว่าอัตราเฉลี่ย เนื่องจากมีความต้องการคงพื้นที่เช่าตามกลยุทธ์ทางธุรกิจ เช่น รักษาส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในการตกแต่ง ปรับปรุงพื้นที่ที่เช่าในมูลค่าที่สูงกว่าพื้นที่เช่าทั่วไป โดยในภาพรวมแล้วสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าหลักจะกำหนดให้ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 ถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้จัดการ

กองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิม อีกทั้งจากรูปแบบการบริหารงานแบบรวมศูนย์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าหลักของแต่ละทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิมในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 14 โครงการ และกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ ประกอบกับประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนในการบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีโอกาสดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักที่จะไม่ต่ออายุสัญญาและคาดว่าผลกระทบของความเสียหายจากการสูญเสียผู้เช่าหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

4.1.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเสี่ยงพหุของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งได้แก่ ทรัสต์สินที่ลงทุนอยู่เดิมในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 14 โครงการ และกลุ่มธุรกิจสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ จำเป็นต้องได้รับการดูแลปรับปรุงหรือซ่อมแซมให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ โดยในปัจจุบันโครงการทุกโครงการอยู่ในสภาพที่ดี และภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการให้มีการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม (Maintenance and Minor Renovation) เพื่อให้ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมดังกล่าวถือเป็นต้นทุนด้านการดำเนินงานซึ่งอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และโดยทั่วไปจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนสามารถรักษาสภาพหรือเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น ในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยและของลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยของโครงการเพื่อดึงดูดให้มีผู้มาเช่าพื้นที่รายย่อยเพิ่มขึ้น และ/หรือ เพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย อันจะช่วยรักษาและเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาวในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาดำเนินการ หรือให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งได้แก่ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมเพื่อการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ภายนอกและภายในของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเพื่อรักษาหรือเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะพิจารณาแผนการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เป็นรายปีเพื่อนำส่งให้คณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น และจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของโครงการทั้งหมด เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาแล้วว่าการปิดโครงการเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ดังนั้น หากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ จะส่งผลให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ในส่วนพื้นที่ที่มีการปิดเป็นการชั่วคราว และต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของโครงการที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่นั้น ตลอดจนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ ดังนั้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน จำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยและลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการให้น้อยที่สุด และจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการ รวมถึงผลกระทบต่อโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ อนึ่ง เนื่องจากโดยทั่วไปธุรกิจศูนย์การค้าจะมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ทุกๆ ประมาณ 7 ถึง 10 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินจากการดำเนินงาน และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมขึ้น โดยจะพิจารณาเลือกโครงสร้างหรือวิธีการที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

เนื่องจากในปัจจุบัน ขีดกลางภายใต้สัญญาการลงทุนของกองทรัสต์กับเจ้าของโครงการในเรื่องของเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ นั้นกำหนดให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วนั้น กองทรัสต์จะส่งมอบเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ คืนให้แก่เจ้าของโครงการตามสภาพที่มีการใช้งานอยู่ ณ ขณะนั้นและสามารถใช้งานได้จริงโดยไม่มีค่าตอบแทน ในการนี้ หากกองทรัสต์มีการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนแปลงทดแทนเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบของแต่ละโครงการในช่วงท้ายของระยะเวลาการเช่า และกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนแล้วนั้น กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการใช้

ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้กระนั้นก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้บริหารจัดการค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่เกี่ยวกับเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ ของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.7 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท จะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เพราะมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด และในส่วนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยโดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือก่อสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้กู้ยืม และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ (สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ทั่วถึงทั้งหมด หรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหาย

อย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับบางโครงการ เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือรับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของผู้ที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของผู้ที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องยินยอมให้มีการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์ และผู้เช่ารายย่อยต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละราย ดำเนินการประสานงานการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์ โดยดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับทราบโดยเร็ว และใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบและยินยอมการเปลี่ยนสัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาให้เช่าพื้นที่กับลูกค้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดว่าจะการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 แต่ละราย จะทำหน้าที่แทนกองทรัสต์ในการจัดเก็บค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตามสัญญา จากผู้เช่ารายย่อย อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว โดยจะ ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาที่ เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าระยะยาว ซึ่งหมายถึงผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลามากกว่า 3 ปีขึ้นไป และมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่าเดิม) เช่น โรงภาพยนตร์ หรือ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอม หรือไม่ให้ความร่วมมือในดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่เพื่อการเปลี่ยนตัว ผู้ให้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อทำให้กองทรัสต์ต้องสูญเสียผู้เช่าระยะยาวและ/หรือ อาจส่งผลให้การ ดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงเช่าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่าเดิม) สำเร็จล่าช้า ซึ่งผลกระทบดังกล่าวอาจทำให้ความน่าเชื่อถือของศูนย์การค้าลดลงจาก การสูญเสียผู้เช่าระยะยาว อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลง ตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมทั้งรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะพิจารณาลดความ เสี่ยงในประเด็นดังกล่าวโดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่า เดิม) ดำเนินการเจรจากับผู้เช่าระยะยาวก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนว่าผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวต้องให้ ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน เพิ่มเติม ความสัมพันธ์กับผู้เช่าระยะยาวในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และประสบการณ์ในการ บริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จของผู้จัดการกองทรัสต์ การ จัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่คาดว่าจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัว คู่สัญญา รวมทั้งการเจรจาให้ผู้เช่าระยะยาวยินยอมหรือให้ความร่วมมือในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ใหม่เพื่อเปลี่ยนตัวคู่สัญญาคาดว่าจะดำเนินการได้ อนึ่ง กองทรัสต์ยังมิได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเดิม ว่าผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวว่าจะทำการปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าในกรณีที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

4.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ ความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัย ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนด นโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ

กองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ การเงิน และการสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังเช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์หรือหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 3 ถึง 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ

ทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็แรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการ เพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น

ทั้งนี้ บริษัท อัลโล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ARM") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท เดอะ เค อี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น บริษัท เคอี สกาย จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และร้อยละ 99.95 ตามลำดับ (โดย ARM มีคณะผู้บริหารและกรรมการบางท่านเป็นคณะทำงานชุดเดียวกัน และ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เคอี สกาย จำกัดและ บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด) โดยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่บริหารโดย บริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด ได้แก่ 1) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ("CDC") 2) โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ("TC") 3) โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ("TCR") 4) โครงการอมรธานี งามอินทรา ("AMR") 5) โครงการแอมพาร์ค จุฬา ("IMP") 6) โครงการเพลนนารี มอลล์ รัชพล ("PLN") 7) โครงการสัมมากร เพลส งามคำแหง (เวสต์) ("SRM") 8) โครงการสัมมากร เพลส รัชสิด ("SRS") 9) โครงการสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ ("SRP") 10) โครงการเดอะ ชินทาวน์ อิน ทาวน์ ("TS") 11) โครงการกาตฟรัง วิลเลจ ("KAD") 12) โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ ("TCP") 13) โครงการเดอะโพรม์ หัวลำโพง ("PHL") 14) โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง ("HPA") 15) โครงการทีเก็ท ("T10") และ 16) โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม ("VSM") ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในเดือนธันวาคม 2568 และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท หีแปงพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ KAD และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทีเก็ท

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

4.1.11 ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจาก ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท เคอี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์หลักของกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็น บริษัท เคอี สกาย จำกัด ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ทำหน้าที่รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จึงอาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นดำเนินงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมไปถึงการกำกับและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการดำเนินงานที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

นอกจากนี้ โครงการอื่นภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้ 1) พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ("CDC") และโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ("TC") ในส่วนของกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน 2) พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC และ 3) พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM และ/หรือบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้บริหารกองทรัสต์รับบริหารจัดการ โดย

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และพื้นที่อื่น ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่มีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ใดๆ การกำหนดกรอบราคา การเสนอพื้นที่เช่าอย่างเท่าเทียมไม่แบ่งแยก และการ ทำรายงานสรุปผลการตัดสินใจของผู้สนใจ

4.1.12 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินคงเหลืออยู่ที่ 3,572 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.27 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงใน ระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจจะกระทบ ต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ใน กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับ กองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับ โอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ พิจารณาสภาพคล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะ รวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบัน การเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ ทำได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญา นางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมา ทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถ

ของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินกู้ยืมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อันเป็นเหตุผิดสัญญาแล้วนั้น และภายใต้สัญญากู้ยืมเงินมีการให้หลักประกันแก่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจพิจารณาบังคับหลักประกัน (เช่น การขายทอดตลาด) เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ โดยเมื่อสถาบันการเงินได้รับเงินจากการบังคับหลักประกันแล้ว ภายหลังจากสถาบันการเงินดำเนินการหักชำระเงินต้น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์จึงจะได้รับเงินจำนวนที่เหลือหลังจากการหักชำระหนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อนบังคับ รวมถึงนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อนบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

4.1.14 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจสูญเสียรายได้จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ ที่มีผลกระทบต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ในอนาคตหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอันเกิดจากการตีความว่าธุรกิจใด ธุรกิจหนึ่งขัดต่อศีลธรรม ซึ่งกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายดังกล่าว และจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง เนื่องจากรายได้ของผู้เช่าลดลงจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว หรือกองทรัสต์ขอยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากคุณสมบัติของผู้เช่านั้นขัดต่อนโยบายในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจใช้เวลา และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเงื่อนไขการเช่าจะดีเท่าเงื่อนไขเดิม

ด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และประสบการณ์ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมคาดว่าจะดำเนินการได้

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และ

หลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจาก
 อสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน
 (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้
 เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมี
 ข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน
 หมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่า
 รายย่อยได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่า
 รายย่อยล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย
 หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุด
 บกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่า
 อสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสด
 เพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการ
 ดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (19) สกปรกหรือการติดพันใดๆ
 ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน และ (20) เหตุสุดวิสัย
 ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายใน
 การดำเนินงาน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจาก
 อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาด
 อสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
 เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ใน
 การปรับเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด หรือ การปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (Investment
 Portfolio) เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ

4.2.2 ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อ เปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75
 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายรวมถึงจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนของ
 กองทรัสต์กระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ กองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
 อาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนใน
 ทรัพย์สินหลายประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาวะ
 เศรษฐกิจฝืด ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
 ต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ มากกว่ากองทุนรวมและตราสารทาง
 การเงินประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภทมากกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่โอนมาจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการกระจายตัวของที่ตั้งของแต่ละทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

4.2.3 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการศูนย์การค้า ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เกิดขึ้นและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคจากปัจจัยต่าง ๆ ดังเช่น ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ รวมถึงมีจุดเด่นด้านกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เล่นหลักของศูนย์การค้า และผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็นต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

4.2.4 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่

กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าโครงการได้ จะถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณค่าทดแทนตามสูตรการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังการจ่ายเงินให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป

4.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ด้วยข้อจำกัดในการตรวจสอบตามรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน อาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมถึงความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้เกิดความเสี่ยงในแง่ของการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ และมีความเสี่ยงที่หน่วยงานรัฐอาจมีคำสั่งให้ แยก หรือ รื้อถอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการให้บริการของโครงการและรายได้ค่าเช่า ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หากผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันที่ใช้ให้โดยเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน อยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกันและ

ข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.2.6 ความเสี่ยงจากการถือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การกักขังของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

4.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมของกองทรัสต์นั้นมีการกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ก็ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks

Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมด ภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันภัย หรือ ผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สิน ด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสียหายภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเสียหายของรายได้สุทธิประมาณ 24 เดือน หรือระยะเวลาตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร อย่างไรก็ตาม กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่อาจไม่ได้คุ้มครองภัยจากเหตุการณ์อื่นที่ระบุอยู่ภายใต้เงื่อนไขกรมธรรม์ประกันภัย เช่น ภัยจากการก่อวินาศกรรม และสงคราม เป็นต้น

4.2.8 ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ

เนื่องจากจำนวนที่จอดรถบนดินและในที่อยู่ในอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการในบางช่วงเวลา ซึ่งอาจส่งผลต่อความสะดวกต่อผู้ที่ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ซึ่งบางโครงการทางกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับผู้ให้เช่าโครงการ และ/หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าโครงการ และ/หรือบุคคลภายนอก เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในศูนย์การค้าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ และ/หรือพื้นที่ภายนอกโครงการเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติม หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะจัดหาพื้นที่จอดรถอื่นเพิ่มเติมให้เพียงพอ ตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการ และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้หากผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ อย่างไรก็ตาม ก็มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว โดยผู้มาใช้บริการโครงการและผู้เช่ารายย่อยในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าของโครงการใกล้เคียง รวมถึงหากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยในโครงการ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR) โครงการสัมมาร พเลส รัชสิด (SPS) และโครงการสัมมาร พเลส ราชพฤกษ์ (SPP) ซึ่งปัจจุบันได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมแก่ผู้ใช้บริการภายในโครงการ อย่างไรก็ตามหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกต่อผู้ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

4.2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการที่ลงทุนอยู่เดิม มีทางเข้าออก(ที่ไม่ใช่ทางเข้าออกหลัก) เป็นทางที่เชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคลซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้มีสิทธิการใช้ถนนดังกล่าว ทั้งนี้แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาโดยตลอด แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้

นอกจากนี้ รวมถึงบางโครงการของกองทรัสต์ที่ลงทุนอยู่เดิม มีทางเข้าออก(ที่ไม่ใช่ทางเข้าออกหลัก) ที่เป็นถนนสาธารณะที่ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางเพิ่มเติม ซึ่งหากการขออนุญาตไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวได้ ดังนั้นกองทรัสต์ จึงมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถใช้เส้นทางทั้งหลายดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสู่โครงการเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนถนนส่วนบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้ยากหรือใช้ระยะเวลามาก เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการเหล่านี้ทุก

โครงการยังมีถนนสาธารณะประโยชน์อื่นซึ่งเป็นทางเข้าออกหลัก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับเอกสารและได้ดำเนินการตรวจสอบว่าทุกโครงการเหล่านี้ได้รับอนุญาตเชื่อมทางเข้าออกถนนสาธารณะอย่างถูกต้องแล้ว ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่าและ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่มีผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลงจากการที่ผู้ใช้บริการโครงการไม่สามารถใช้เส้นทางเหล่านั้นเป็นทางเข้าออกได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ และไม่น่ากระทบต่อการดำเนินงานจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าเจ้าของโครงการยังไม่ได้จัดส่งเอกสารใบอนุญาตการตัดทางเข้าออกของโครงการชาน แอก ดี อเวนิว จากจำนวนทางเข้าออกสองแห่งของโครงการให้พิจารณา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) กำหนดให้การขอใบอนุญาตดังกล่าวเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (2) กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินของโครงการให้คำรับรองและรับประกันว่าที่ดินและอาคารมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตหรือถือว่าเป็นผู้ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนถูกต้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่ดินและอาคาร รวมถึงการก่อสร้างการเปิดใช้งานและการประกอบกิจการ และใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญาและวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ (3) กำหนดเงื่อนไขในสัญญาการลงทุนว่า หากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการผิดคำรับรองดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะต้องชำระค่าปรับตามที่กำหนดให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าปรับในกรณีที่เจ้าหน้าที่สั่งระงับการใช้งาน หรือรื้อถอน โดยค่าปรับดังกล่าวอาจเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตลอดเวลาที่ไม่สามารถใช้งานทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และจะกำหนดให้ผู้สนับสนุนจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจเกิดจากการไม่สามารถใช้ทางเข้าออกทางหนึ่งได้เพิ่มเติม

4.2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

โครงการที่ลงทุนอยู่เดิมของกองทรัสต์บางโครงการได้มีการดัดแปลงหรือเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้ให้บริการ โดยบางส่วนของพื้นที่ดังกล่าวอาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนหรือยังอยู่ระหว่างการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) การก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าสยามกรีน เพส รามคำแหง (เวสต์) (SRM) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC) และโครงการศูนย์การค้าเฟลิ้นบาร์ มอลล์ รัชพล (PLN) (2) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุมของ

โครงการ PLN และ (3) การก่อสร้างหรือต่อเติมพื้นที่ที่นำไปจัดหาประโยชน์ของโครงการ SRM โครงการ CDC และโครงการ TC

ในกรณีของการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร (โครงการ CDC โครงการ TC โครงการ PLN และโครงการ SRM) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุม (โครงการ PLN) และการก่อสร้างดัดแปลงพื้นที่ส่วนต่อเติมของโครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ SRM ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอความร่วมมือและประสานงานไปยังเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเพื่อสอบถามถึงความเป็นไปได้ในการแก้ไขเรื่องการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ได้รับแจ้งจากทางเจ้าของทรัพย์สินของโครงการว่าการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวได้ดำเนินการจนเสร็จสิ้นมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควรแล้ว และการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว (เช่น การรื้อถอนหรือทุบทำลาย) อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อย ผู้มาใช้บริการ และการดำเนินงานของโครงการในภาพรวม ซึ่งไม่สามารถดำเนินการตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หาหรือได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว กองทรัสต์จึงจะไม่ลงทุนในทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงหลังคาคลุม และพื้นที่ส่วนต่อเติมต่าง ๆ ที่อาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน และพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอื่น ๆ ของโครงการ

ในแง่ของความปลอดภัยทางวิศวกรรม ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ หากจะต้องมีการใช้งาน ก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือรื้อถอนพื้นที่ส่วนต่อเติม โครงหลังคาคลุม หรือทางเชื่อมอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว กรณีไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและฐานรากของทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการรับน้ำหนักของเสา คาน และโครงสร้างต่าง ๆ ซึ่งความเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือรับรองของวิศวกรรับอนุญาตที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ส่วนต่อเติมของแต่ละโครงการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่ขัดข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการและคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติมข้างต้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร) โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายและการดำเนินการซ่อมแซม แก้ไข หรือรื้อถอนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ส่วนดังกล่าวทุกกรณี (รวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure)) นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินว่าในการดำเนินการใด ๆ กับพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้น

เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการของกองทรัสต์ในภาพรวมน้อยที่สุดทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริงจากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากการผิดสัญญาหรือข้อตกลงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอื่นเลิกสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากผลกระทบดังกล่าว ความเสียหายจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเยียวยาความเดือดร้อนรำคาญจากการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการข้างต้น กองทรัสต์จะจัดให้มีการรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนผ่านสิทธิการเช่าโดยตรง เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่ากองทรัสต์จะสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว และสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนนี้ทั้งหมดตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์หรือตามสัดส่วนที่จะได้ตกลงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทประกันภัยอาจพิจารณาปฏิเสธไม่ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าเจ้าของทรัพย์สินของโครงการได้ดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการผิดเงื่อนไขการเอาประกันภัยของกองทรัสต์ อาทิ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติม หรือการดัดแปลงแก้ไขสภาพหรือโครงสร้างของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงต่อการเสียหายหรือถูกทำลายเพิ่มมากขึ้น ฯลฯ เป็นต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการโดยระบุให้เป็นที่ของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการที่จะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าเยี่ยมชมและตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างน้อยปีละ 1

ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการพยายาสืบเสาะที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพดีและเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

4.2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการระจำยอมบนที่ดินของทรัพยสินที่กองทรัสต์ลงทุน

ที่ดินบางส่วนในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) ตกอยู่ภายใต้การระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินข้างเคียงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น กรณีนี้จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์บนพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การระจำยอมดังกล่าวมีเนื้อที่ปรากฏตามเอกสารโฉนดที่ดินประมาณ 1 งาน 48.00 ตารางวาเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ CDC อยู่แล้ว และข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าที่ดินการระจำยอมถูกใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ CDC อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บางส่วนของที่ดินในโครงการเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (“TCR”) ตกอยู่ภายใต้บังคับการระจำยอมในลักษณะเดียวกัน แต่เป็นการระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 และ 40320 ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40320 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพยสินส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 ถึงแม้จะมีใช้ส่วนหนึ่งของทรัพยสินที่กองทรัสต์ลงทุน แต่กองทรัสต์ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกทอดหนึ่ง เพื่อประโยชน์เรื่องทางเข้าออก การสัญจร และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ TCR ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ดังนั้น แม้กรณีนี้มีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีการระจำยอมได้อย่างเต็มที่ แต่ปัจจุบันที่ดินการระจำยอมนั้นมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ TCR อยู่แล้ว ประกอบกับเป็นการระจำยอมให้แก่ทรัพยสินส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนหรือที่กองทรัพยได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์จากเจ้าของโครงการโดยตรง ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อกรดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ TCR อย่างมีนัยสำคัญ

4.2.12 ความเสี่ยงที่การใช้ประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะเข้าลงทุน อาจถูกผลกระทบจากบุคคลภายนอก

หากในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการจะมีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ด้านหลังดังกล่าวในอนาคต อาจทำให้กระทบต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น ทำให้โครงการมีที่จอดรถน้อยลง เกิดธุรกิจแข่งขัน เป็นต้น ดังนั้น การพัฒนาโครงการด้านหลังของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการในปัจจุบันนั้นต้องดำเนินการ โดย (1) ในการพัฒนาโครงการใด ๆ จะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อน (2) ต้องให้สิทธิกองทรัสต์ในการตัดสินใจลงทุนก่อน (3) การดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ต้องไม่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (4) ต้องไม่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความระมัดระวังในการลงทุนเพื่อไม่ให้กระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.13 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน

สำหรับโครงสร้างการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินส่งผลให้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักของผู้ให้เช่าช่วง ดังนั้น ถึงแม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์อาจผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งหากสัญญาหลักดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงจึงอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนทางการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวสำหรับทุกโครงการที่มีลักษณะการลงทุนด้วยการเช่าช่วง โดยอาจพิจารณาดำเนินการ (ก) เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร ซึ่งระบุเงื่อนไขบังคับก่อนจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าโครงการจะต้องได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงที่ดินและ/หรือ พื้นที่อาคารของโครงการให้เรียบร้อยก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการ และกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก ตลอดจนเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนให้ครอบคลุมถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา และการเลิกสัญญาให้รัดกุม เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยความผิดของผู้ให้เช่าโครงการจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณี queสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจกำหนดมาตรการลดความเสี่ยง เรื่องการชำระเงินเพิ่มเติม เช่น การเจรจาขอชำระค่าเช่าที่ดินโดยตรงให้แก่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ กำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วง (ตามสัญญาเช่าช่วง) และ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ตามสัญญาเช่าหลัก) ให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงการถูกยกเลิก สัญญาเช่าหลัก หรือ (ค) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 กองทรัสต์ จะกำหนดให้ในกรณีที่มีผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดมีสิทธิออกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะคู่สัญญาตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สิน ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ได้ ทั้งนี้ หาก กองทรัสต์ออกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ เจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ดังกล่าว และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องไม่ได้ ตกลงเป็นประการอื่น กองทรัสต์จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ในฐานะผู้เช่าตามสัญญา เช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินมาทั้งหมด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ เจ้าของทรัพย์สินตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

4.2.14 ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์ ลงทุนโดยตรง แต่จะได้รับสิทธิที่อยู่ในรูปแบบของสิทธิการใช้ที่ดินจากผู้ทรงสิทธิการเช่าเพื่อเป็น พื้นที่ส่วนกลางและที่ตั้งอาคารโครงการบางส่วน เช่น โครงการเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ("TCR") (บางส่วน) เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่า ที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยหนึ่งในโฉนดที่ดินทั้งสี่โฉนดที่ดิน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40319 นั้น เจ้าของของสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับสิทธิในการเช่าโดยตรง เนื่องจากเจ้าของที่ดินเป็นบุคคล ธรรมดาและการให้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินแก่กองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ด้วย และโครงการสัมมากร เฟลส รามคำแหง ("SRM") เนื่องจากสิทธิการใช้เป็นเพียงข้อตกลง ตามสัญญาและไม่สามารถจดทะเบียนได้เช่น การเช่า หรือการซื้อขาย กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยง เรื่องสิทธิในการใช้พื้นที่บนบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากเกิดกรณีการผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องสิทธิการใช้ใช้กับพื้นที่บนบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการดำเนินการให้มีข้อตกลงเรื่องสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากสัญญาเข้าลงทุนในทรัพย์สินรวมถึงมีการดำเนินการจัดให้มีมาตรการเพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าวรายโครงการ ดังนี้

โครงการ SRM เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำ ข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง

การให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำการจดจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันกรณีเกิดเหตุพิสดารสัญญาจะเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ เพื่อให้กองทรัสต์จะมีหลักประกันที่แน่นอนสำหรับสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันและจึงมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุพิสดารสัญญาดังกล่าวเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าโดยรวมถึงมือปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 40319 และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้มีการทำธุรกิจร่วมกันมานาน ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดินและพื้นที่บริเวณโดยรอบของอาคารโครงการอาจจะเป็นไปได้น้อยเนื่องจากเจ้าของที่ดินรับทราบว่าการให้เช่าที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินไม่ได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่จะนำไปสู่ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ได้เป็นสิทธิการใช้ที่ดินของโครงการ SRM และโครงการ TCR คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.98 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่เดิมเท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบเรื่องสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

4.2.15 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการ

ตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดการค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.2.16 ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ และการทำสัญญาเช่ารายใหม่มีเงื่อนไขที่ดีน้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การ จัดเขตพื้นที่ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น ลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

- รายได้ของกองทรัสต์ที่อาจลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับใน อนาคตอันเกิดจากการตีความว่าธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งของผู้เช่ารายย่อยขัดต่อศีลธรรมหรือขัดต่อ กฎหมาย เป็นผลให้กองทรัสต์ต้องยกเลิกสัญญาเช่า และต้องหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งอาจส่งผล กระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

4.2.17 ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถ รับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือใน อนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งปัจจัยบางประการ ที่เป็นามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าว เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อ สมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้ คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่ คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่ กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และ นโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่ง มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำ ทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทาง ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้ออขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัย ภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือ ความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตรา แลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภค และบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.3.3 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน

ในกรณีที่ปรากฏกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในส่วนนี้ โดยให้ยกเลิกการเสนอขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ และอาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 “ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์”

4.3.4 ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดเลิกกิจการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรก que แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไรหรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งภาระภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนววินิจฉัยข้อหาหรือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากรแล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้บุคคล

4.3.5 ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.3.6 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหากราคาประเมินต่ำจากมูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมิได้มีผลกระทบต่อการชำระเงินสดของกองทรัสต์ และมิได้มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.7 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์

ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์มูลค่าดังกล่าว อาจไม่ได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ นอกจากนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าสิทธิการเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

4.3.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ได้รับประกันว่าจะมีสภาพคล่องของการซื้อขายในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

4.3.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน จบประมาณการปรับปรุง และซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน กิจธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้นหรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.3.10 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพ์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพ์ การไหลเข้าของเงินลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

4.3.11 ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

4.3.12 โอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายในอนาคตอาจมีจำกัด

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไรหรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งการภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีใน

ส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนววินิจฉัยข้อหาหรือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากรแล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

4.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.4.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าสิ่งซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

4.4.2 ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยคดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

6. เหตุการณ์สำคัญ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -