

## ส่วนที่ 1

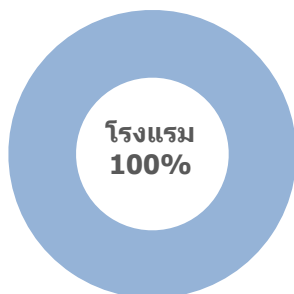
### สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

|                        |  |
|------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust   |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์      | QHHRREIT   |
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด                                     |
| ชื่อทรัสต์             | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  |
| ชื่อผู้สอบบัญชี        | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  |
| วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ | 22 เมษายน 2567   |

|                    |                   |  |                   |
|--------------------|-------------------|--|-------------------|
| Market Cap         | 2,184,000,000 บาท | ราคาปิด ณ 30 ธ.ค. 2568                       | 6.50 บาท          |
| ทุนจดทะเบียน       | 4,025,313,600 บาท | วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ | 22 เมษายน 2567    |
| จำนวนหน่วยลงทุน    | 336,000,000 หน่วย | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)                   | 4,622,173,370 บาท |
| Par ต่อหน่วย (บาท) | 11.9801           | NAV ต่อหน่วย                                 | 13.7564 บาท       |
| Price/NAV (เท่า)   | 0.47              | อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)          | 26.7 ปี           |

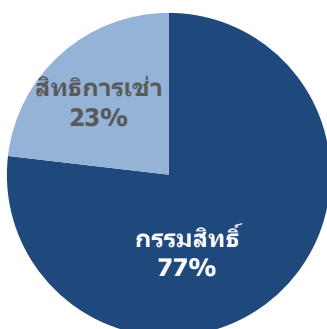
#### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



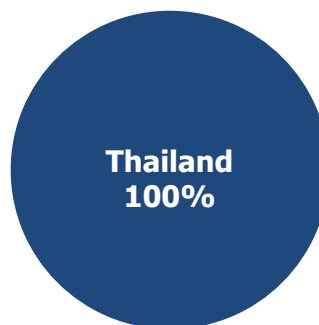
#### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| สินทรัพย์รวม     | 6,173.89 ล้านบาท       |
| หนี้สินรวม       | 1,551.72 ล้านบาท       |
| ส่วนทุน          | 4,025.31 ล้านบาท       |
| กำไรสะสม         | 596.86 ล้านบาท         |
| สัดส่วนการกู้ยืม | 23.22% ของสินทรัพย์รวม |

#### สัดส่วนการลงทุน



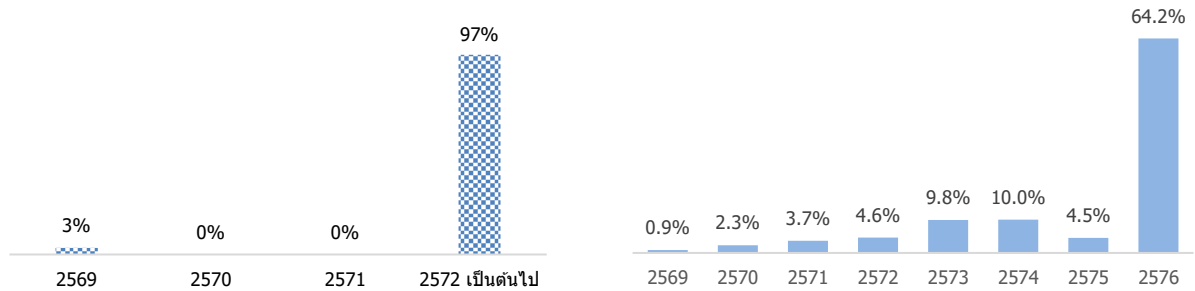
#### โครงสร้างรายได้



อายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ของเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

Weighted Average Lease Expiry (WALE) = 26.7 ปี



รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน   | ราคาประเมินตามวิธีประเมินรายได้ (วิธีหลัก) (ล้านบาท) | ผู้ประเมิน                                   |
|---|--|--|
| ทรัพย์สิน 1: กรรมสิทธิ์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี (หรือปัจจุบันเรียกว่าโครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูนํ้า ) | 2,467.50   | บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด  |
| ทรัพย์สิน 2: กรรมสิทธิ์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท (สุขุมวิท 10)  | 2,042.80   | บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด |
| ทรัพย์สิน 3: สิทธิการเช่าของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (ชิดลม)   | 44.90  | บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด  |
| ทรัพย์สิน 4: สิทธิการเช่าของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยาม (หรือปัจจุบันเรียกว่าโครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล สยาม)                         | 1,314.20   | บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด  |

โดยผู้อื้อหน่วยสามารถเข้าดูรายงานประเมินทางเว็บไซต์ URL : <https://www.qhhr-pf.com/appraisalreport>

ผู้อื้อหน่วยรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

| ลำดับที่ | ชื่อ-สกุล                                | จำนวนหน่วย  | คิดเป็น % |
|----------|--|-------------|-----------|
| 1.       | บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)       | 105,280,000 | 31.33     |
| 2.       | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 16,487,500  | 4.91      |
| 3.       | RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED           | 9,020,000   | 2.68      |
| 4.       | นาง พนิดา วงศ์หนองเตย                    | 8,740,000   | 2.60      |
| 5.       | ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)   | 8,500,000   | 2.53      |

Foreign Limit: 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

Current Foreign Holding: 3.97% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

โครงการมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วและอย่างน้อยปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

โดยกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรวม 0.65 บาทต่อหน่วยทรัสต์จากผลดำเนินงานปี 2568 โดยไม่มีการลดทุนระหว่างปี

ทั้งนี้ ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนการสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 13.00 ล้านบาท และสำรองเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 270 ล้านบาท ซึ่งใช้เงินจากสภาพคล่องภายในกองทรัสต์และเงินกู้ยืม เพื่อสามารถแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินในการจัดหารายได้แก่กองทรัสต์

### ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570<sup>1</sup>

|  | มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ<br>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2<br>1,233.50 ล้านบาท <sup>2</sup> |
|--|--|
| ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (บาทต่อหน่วย)                      | 6.70   |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติม (ล้านหน่วย)                  | 69.0   |
| มูลค่าการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ล้านบาท)        | 462  |
| เงินกู้ยืม (ล้านบาท)   | 835  |
| ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)                        | 0.73   |
| ประมาณการการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)                            | -  |
| รวมประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วยและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท) | 0.73   |
| อัตราการจ่ายเงินปันส่วนกำไร (ร้อยละ)                               | 10.8   |
| อัตราการจ่ายการเงินลดทุน (ร้อยละ)                                  | -  |
| อัตราการจ่ายเงินปันส่วนกำไรและเงินลดทุน (ร้อยละ)                   | 10.8   |

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วยและประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

<sup>2</sup> อ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 30 พฤษภาคม 2570 โดยปรับปรุงสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมประมาณ 69 ล้านหน่วย และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนประมาณ 835 ล้านบาท และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 6.70 บาทต่อหน่วย

### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>1/</sup>

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ของผู้ลงทุนของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 14.7<sup>2/</sup> สำหรับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 1,233.50 ล้านบาท

| สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR   |   | ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ) | มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2<br>1,233.50 ล้านบาท |
|---|---|--|---|
| กระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คำนวณจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ฉบับลงวันที่ | 1 กรกฎาคม 2568                                |  |   |
| ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>3/</sup>  | ไม่เกิน 3% ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ |  | 14.7  |
| สัดส่วนการกู้ยืม  | ประมาณร้อยละ 29.4 ของทรัพย์สินรวม             |  |   |
| สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้  | ไม่เกิน MLR – 1.0% ต่อปี                      |  |   |

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันจึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่า ผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม สำหรับช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วยและประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

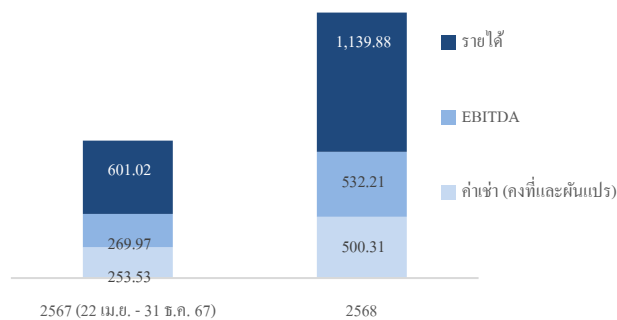
<sup>2/</sup> อ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทเอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โครงการเซนเตอร์ พอยท์ ซิดลม ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569) และสมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 โดยปรับปรุงสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 6.70 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม 69 ล้านหน่วย และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 835 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Book Building) เป็นต้น

<sup>3/</sup> เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ โดยอ้างอิงพาดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

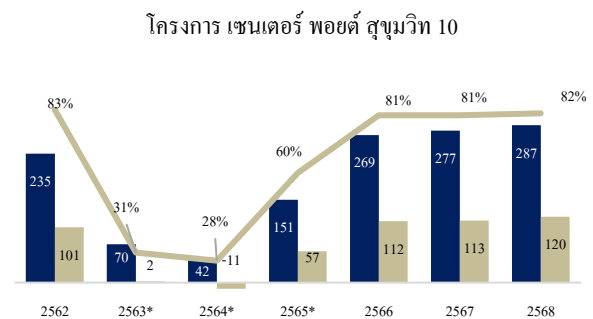
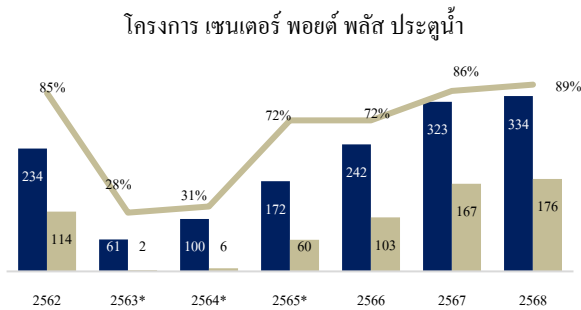
หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงผลประมาณการตามสมมติฐานหลายประการ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าเหมา

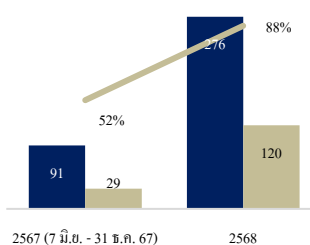
ผลประกอบการโรงแรมของผู้เช่า/เช่าช่วง มีรายได้รวม ประมาณ 1,139.88 ล้านบาท โดยผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าจำนวน 500.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 246.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.34 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ เต็มปีภายหลัง กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 รวมถึงในปี 2568 ได้มีการเปิด ให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม ทั้งนี้ในปี 2568 มีการปิดดำเนินงานบางส่วนเพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation เฟส 2) ของ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10



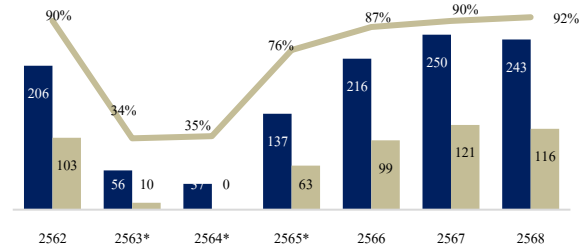
## ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์



### โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม



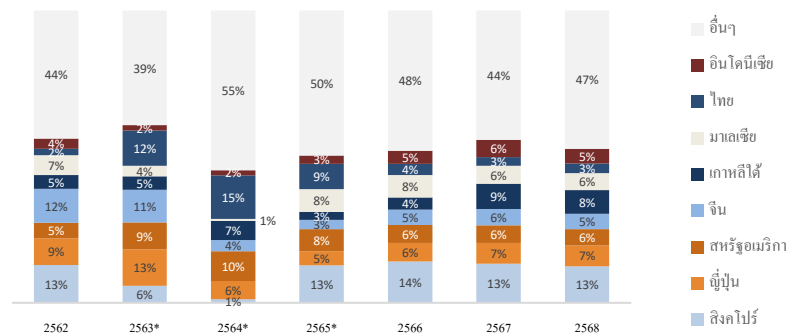
### โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม



■ รายได้รวม (ล้านบาท) ■ รายได้สุทธิ (ล้านบาท) — อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละต่อจำนวนห้องพัก)

หมายเหตุ: \* โรงแรมอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 และมาตรการการปิดเมืองเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดระหว่างปี 2563 ถึงปี 2565

### สัดส่วนโครงสร้างสัญญาเช่าผู้เข้าพักของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์



หมายเหตุ: \* โรงแรมอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 และมาตรการการปิดเมืองเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดระหว่างปี 2563 ถึงปี 2565

### ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ                          | 2568          | 2567*         |
|---|---------------|---------------|
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                            | 500,314,636   | 253,531,748   |
| รายได้อื่น  | 6,094,626     | 4,292,379     |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                            | 387,973,927   | 200,533,284   |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน       | 335,630,365   | 556,909,383   |
| EPU (THB)   | 1.00          | 1.66          |
| DPU (THB)   | 0.65          | 0.41          |
| Capital Reduction                                 | -             | -             |
| Interest-Bearing Debt/Total Asset Value Ratio (%) | 23.22%        | 19.97%        |
| Operating Cash Flow (THB)                         | 37,280,719    | -952,636,422  |
| Financing Cash Flow (THB)                         | -5,348,342    | 991,853,783   |
| Net Cash Flow (THB)                               | 31,932,377    | 39,217,361    |
| NAV (THB)   | 4,622,173,370 | 4,518,382,983 |
| P/NAV (Times)                                     | 0.47          | 0.51          |
| Dividend Yield (%)                                | 10.00%        | 5.99%         |
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (บาท)                 | 2,184,000,000 | 2,301,600,000 |
| ราคาปิด (บาท/หุ้น)                                | 6.50          | 6.85          |

หมายเหตุ: \*ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 เมษายน 2567 (วันแปลงสภาพกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 506.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 248.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.42 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 246.78 ล้านบาทหรือร้อยละ 97.34 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ เต็มปีภายหลังกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 รวมถึงในปี 2568 ได้มีการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม ทั้งนี้ในปี 2568 มีการปิดดำเนินงานบางส่วนเพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation เฟส 2) ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ตั้งแต่เดือนเมษายนและมีการเปิดให้บริการพื้นที่ดังกล่าวแล้วในช่วงปลายเดือน พฤศจิกายน ที่ผ่านมามีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 118.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 61.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.73 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นประมาณ 14.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 236.61 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้หลักที่ปรับเพิ่มขึ้น และจากต้นทุนทางการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ลงทุน เพิ่มขึ้นประมาณ 29.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.97 ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 387.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 187.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.47 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนทั้งสิ้น 52.34 ล้านบาท ลดลงประมาณ 408.72 ล้านบาทหรือร้อยละ 114.69 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระในสินทรัพย์หลักในระหว่างงวดปัจจุบัน ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้ตัวเงิน หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างงวดบัญชี ดังนั้น กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 335.63 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงจำนวน 221.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.73 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,622.17 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.7564 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 เมษายน 2567 (วันแปลงสภาพกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและข้อสังเกต/เรื่องอื่น

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| ผู้ให้กู้                   | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)   |
| เงินกู้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68 | 1,433,383 พันบาท  |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้      | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 7-10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 2-3 ปี |

โดยสัญญากู้ยืมจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีการนำทรัพย์สินหลัก คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า เป็นหลักประกันบนสัญญา ฉบับที่ 2-5 ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2568 | จำนวนเงิน ( บาท ) | % ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |                |
|--|-------------------|---------------------------|----------------|
|  |                   | เรียกเก็บจริง             | ตามโครงการ     |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                     | 21,022,061.00     | 0.45%                     | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์             | 12,260,514.00     | 0.27%                     | ไม่เกิน 2.0%   |
| ค่าธรรมเนียมทราสต์                         | 5,807,612.00      | 0.13%                     | ไม่เกิน 1.0%   |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                     | 1,333,777.00      | 0.03%                     | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                        | 11,461,995.00     | 0.25%                     | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                      | 9,316,368.00      | 0.20%                     | ตามที่จ่ายจริง |
| ต้นทุนทางการเงิน                           | 57,233,008.00     | 1.24%                     | ตามที่จ่ายจริง |
| รวมค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงทั้งหมด       | 118,435,335.00    | 2.6%                      |                |

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทราสต์คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
3. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ เท่ากับประมาณ 4,622,173,370 บาท
4. กองทรัสต์มีค่าปรับปรุงใหญ่และซื้อทดแทนที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชี ประมาณ 327 ล้านบาท



## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- ความเสี่ยงทางการเมือง
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- ความเสี่ยงด้านภาษี
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ความคุ้มครองจากกรรมสิทธิ์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน
- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการต้องใช้พื้นที่และงานระบบส่วนกลางในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงร่วมกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- ความเสี่ยงที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์เมื่อครบอายุสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
- ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย
- ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดินหรือการใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณชน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินหลัก
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ และควอลิตี้เฮาส์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

#### ข้อมูลเบื้องต้น

|  |  |
|--|--|
| <p>ผู้จัดการกองทรัสต์<br/>ที่อยู่</p> <p>โทรศัพท์</p> <p>URL</p> | <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</p> <p>เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ</p> <p>เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120</p> <p>0-2286-3484</p> <p><a href="http://www.lhfund.co.th">www.lhfund.co.th</a></p>            |
| <p>ทรัสต์<br/>ที่อยู่</p> <p>โทรศัพท์</p> <p>URL</p>             | <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</p> <p>เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก</p> <p>แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900</p> <p>02-949-1500</p> <p><a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a></p> |

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

#### 1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

##### 1.1 ข้อมูลสำคัญ

|                          |  |
|--------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์   |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) : | Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust   |
| ชื่อย่อ :                | QHHRREIT   |
| ประเภทของกองทรัสต์ :     | ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์  |
| ประเภทของหน่วยลงทุน :    | ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน   |
| โครงการที่เข้าลงทุน :    | โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้<br>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท (สุขุมวิท 10)<br>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม (หลังสวน)<br>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม |
| อายุกองทรัสต์ :          | ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์  |
| ทุนชำระแล้ว :            | 4,025,313,600 บาท (สี่พันยี่สิบห้าล้านสามแสนหนึ่งหมื่นสามพันหกร้อยบาท)   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ :     | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด   |
| ทรัสต์ :                 | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  |

#### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

##### 2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ QHHRREIT”) ก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม QHHR ซึ่งกองทรัสต์จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อระดมทุนเพื่อซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่าง

ต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อาทิ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินใหม่ เพื่อเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### กลยุทธ์ในการดำเนินการหรือการจัดหาประโยชน์ และเป้าหมาย

เป้าหมายหลักในการบริหารจัดการของกองทรัสต์ คือ การจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ โดยมีการบำรุงรักษาสภาพ และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อให้โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถรักษาระดับราคาเช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ได้ไม่ด้อยกว่าโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์อื่น ๆ ที่อยู่ในระดับเดียวกัน โดยมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดี โดยการดำเนินงานในแต่ละปีโดยจะเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และภาพรวมของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทได้รับผลกำไร ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประโยชน์ที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ปี 2568

เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการต่ออายุการเช่าโครงการของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม โดยมีอายุประมาณการเช่า 30 ปี และมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 1,233.5 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนแล้วเสร็จภายในปี 2569

### ปี 2567

กองทรัสต์ QHHRREIT จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 336 ล้านหน่วย หน่วยละ 11.9801 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) โดยวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ซึ่งได้แก่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นและภาระหนี้สินจำนวนเงินรวมสุทธิ 4,025 ล้านบาท และในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ด้วยเงินกู้ยืมเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 อันเป็นไปตามที่ได้มีมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) และวาระกู้ยืมเพื่อการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

โดยในเรื่องการแปลงสภาพ กรมสรรพากรได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 มีวัตถุประสงค์ในการยกเว้นภาษีในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ยกเว้นภาษีเงินได้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นโบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
2. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือ ก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

### 2.2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาคัดค้านทรัพย์สิน

ปี 2568 กองทรัสต์ QHHRREIT ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 327 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงประจำปี 2568 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 4 โครงการ และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมและเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ซึ่งใช้กู้ยืมและเงินสดสภาพคล่องของกองทรัสต์

#### รูปการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน





ปี 2567 กองทรัสต์ QHHRREIT ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 374 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงประจำปี 2567 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 4 โครงการ และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมและเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 รวมถึงรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งได้รับมติอนุมัติในการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ส่วนห้องพักทั้งโครงการพร้อมส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลลิตี จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้กองทรัสต์ฯ ถึงความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

โดยการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนโครงการ และพื้นที่อาคาร Main ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2567 และแล้วเสร็จและเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น

#### รูปการปรับปรุงส่วนอาคาร Main และพื้นที่ส่วนกลาง

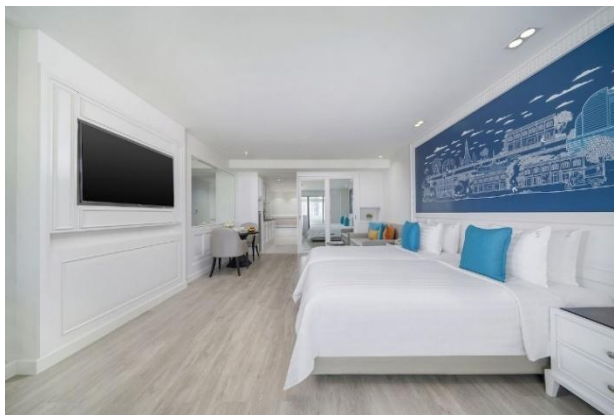


และการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ห้องพักจำนวน 62 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และมีการเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศฟิโวลลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน



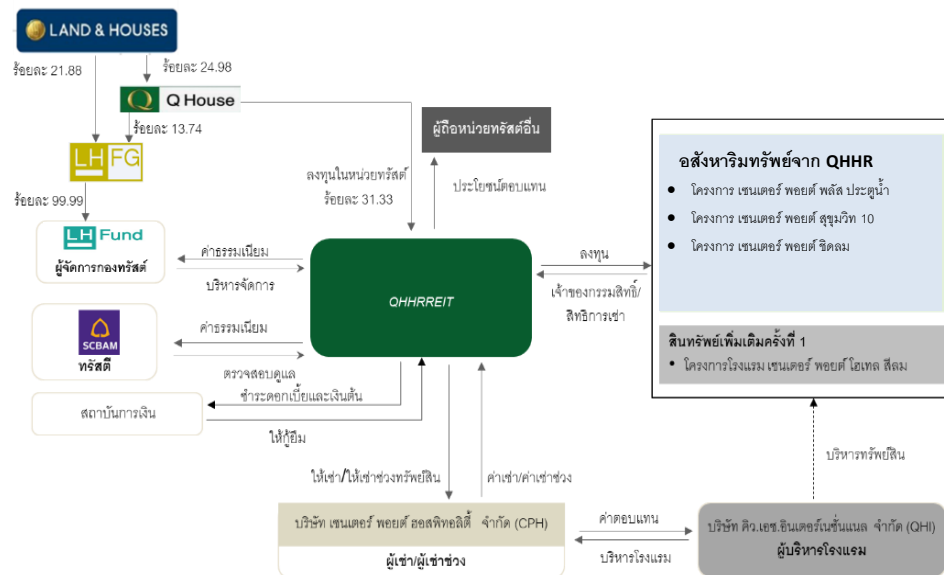
และการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ซึ่งคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 29 ปี ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ห้องพักทั้งหมดและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และมีการเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

### รูปการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน





## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ:

LH หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LHFG หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซิล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

LH Fund หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

QH หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

QHHRREIT หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

CPH หมายถึง บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสพิทอลิตี้ จำกัด

QHI หมายถึง บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

SCBAM หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

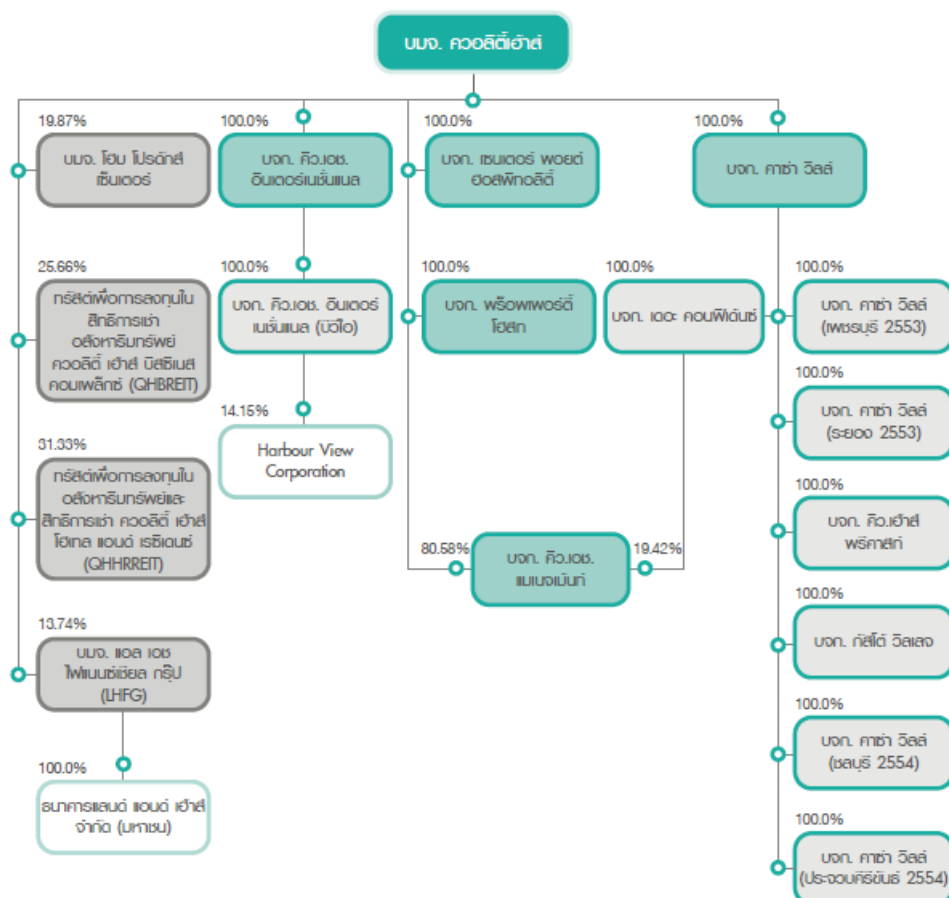
ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย ข้อบังคับหรือประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

### ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 31.33 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงโรงแรม/เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของโรงแรม/เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้ง 4 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าและผู้เช่าช่วง โดยพิจารณาจากอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเป็นหลัก

การดูแลรักษาทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์มาอย่างยาวนาน ทำให้มีความเชี่ยวชาญในระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีการบริหารการตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้า ระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการ

### โครงการสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



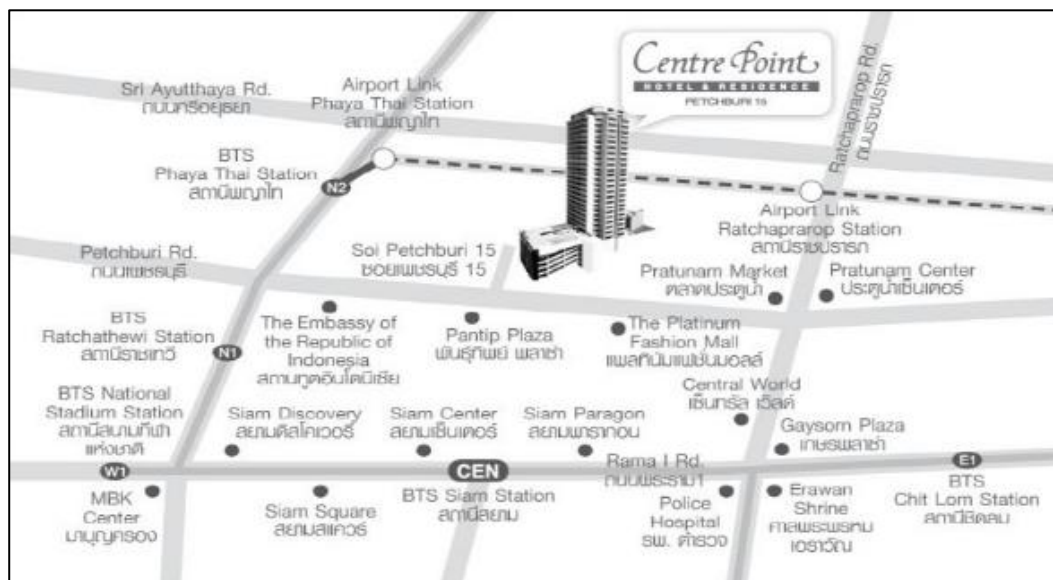
## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ เป็นโครงการโรงแรมตั้งอยู่ที่บริเวณปากซอยเพชรบุรี 15 ถนนเพชรบุรี ในย่านประตูน้ำซึ่งเป็นย่านการค้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้างสรรพสินค้าต่างๆ อาทิเช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ แพลตตินั่ม มอลล์ และ เออีซี ฟู้ด โฮเทล ประตูน้ำ (เดิมเป็น “พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า”) ทำให้ได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เข้ามาทำการค้าในประเทศไทย หรือที่มาประชุมติดต่อธุรกิจในประเทศไทย โดยตัวโครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม 28 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้นติดกับบริเวณด้านหน้าโครงการ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20,074 ตารางเมตร ด้วยลักษณะการออกแบบจากการผสมผสานแนวความคิดของความเป็นไทยและความเป็นสากล ให้บริการห้องพักทั้งแบบสตูดิโอและหนึ่งห้องนอน รวม 266 ห้อง ที่มุ่งเน้นการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานทั้งห้องรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ ด้วยขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม นอกจากนี้โครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ที่ให้บริการอย่างครบครัน อาทิ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสัมมนา ห้องประชุม เป็นต้น และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาให้บริการ โดยในช่วงต้นปี 2566 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) และปรับปรุงส่วนห้องพักแล้วเสร็จทั้งหมดเมื่อปี 2567 พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลดี จำกัด ในฐานะเจ้าของของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

#### แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ



| รายละเอียดโครงการ  |   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
|--|---|----------|-------------|---------|-------------|----------------------------------|---------|---------|--|--------------|------|---------|--|
| ชื่อเดิม   | โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ทำเลที่ตั้ง  | เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ลักษณะโครงการ  | อาคาร โรงแรมสูง 28 ชั้น รวมชั้นจอดรถ 5 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 266 ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 19,806 ตารางเมตร ที่จอดรถในอาคารจำนวน 137 คัน และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 20,074 ตารางเมตร   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| เลขที่โฉนดที่ดิน   | 2529, 13925   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ขนาดที่ดิน   | รวม 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม) | <table><tr><td>ราคาซื้อ</td><td>1,142.0</td><td>ล้านบาท</td><td>โดยแบ่งเป็น</td></tr><tr><td>Construction and Renovation Cost</td><td>1,131.0</td><td>ล้านบาท</td><td></td></tr><tr><td>Fixed Assets</td><td>11.0</td><td>ล้านบาท</td><td></td></tr></table> โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555 | ราคาซื้อ | 1,142.0     | ล้านบาท | โดยแบ่งเป็น | Construction and Renovation Cost | 1,131.0 | ล้านบาท |  | Fixed Assets | 11.0 | ล้านบาท |  |
| ราคาซื้อ   | 1,142.0   | ล้านบาท  | โดยแบ่งเป็น |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| Construction and Renovation Cost   | 1,131.0   | ล้านบาท  |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| Fixed Assets   | 11.0  | ล้านบาท  |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)    | 1,842.00 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน  | 24 พฤษภาคม 2567   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ราคาประเมินปี 2568   | 2,467.50 ล้านบาท (วันที่ประเมิน 30 เมษายน 2568)   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร  | อาคารเปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2533 และได้มีการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยเมื่อปี พ.ศ. 2548 รวมถึงปรับปรุงสภาพลักษณะห้องพัก 204 ห้องในปี พ.ศ. 2566   |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |
| การบริหารอสังหาริมทรัพย์   | ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด<br>ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  |          |             |         |             |                                  |         |         |  |              |      |         |  |

## 2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เป็นโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 10 ใกล้กับจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินัล 21 อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซนจ์ เป็นต้น ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและที่พักอาศัยบริเวณหนึ่งกรุงเทพมหานคร และเป็นบริเวณที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยนิยมพักอาศัย ทั้งนี้โครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม 28 ชั้น และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สูง 5 ชั้น 2 หลัง โดยให้บริการห้องพักโรงแรมจำนวน 162 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 64 ห้อง รวมห้องพักสำหรับให้เข้าพักทั้งหมดจำนวน 226 ห้อง พร้อมที่จอดรถจำนวน 196 คันพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 36,345 ตารางเมตร โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการที่มีห้องพักหลายรูปแบบ อาทิ ห้องพักประเภทสตูดิโอ ห้องพักหนึ่งห้องนอน ห้องพักสองห้องนอน ห้องพักสามห้องนอน เซมิแฟ้นท์เฮาส์ และแฟ้นท์เฮาส์แบบดูเพล็กซ์ มีพื้นที่ห้องพักที่กว้างขวาง และมีระเบียงโดยรอบ รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพัก เช่น สมาร์ททีวี และอินเทอร์เน็ตไร้สาย นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ร้านค้าย่อยขายสินค้า (Mini Mart) ร้านเสริมสวย ห้องออกกำลังกาย ชาวาน่า สระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม อินเทอร์เน็ต และบริการรถรับส่ง เป็นต้น และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาให้บริการ โดยในช่วงปี 2565 – 2566 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) เพื่อปรับปรุงพื้นที่ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในอาคารโรงแรม และปรับปรุงเพิ่มห้องพักสำหรับอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (อาคาร A และ B) จาก 45 ห้อง เป็น 64 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนกลาง ทำให้โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท มีความทันสมัยและสามารถรองรับผู้ให้บริการได้มากยิ่งขึ้น และในปี 2567 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) มีการปรับปรุงในส่วนอาคาร Main บางส่วน

### แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10

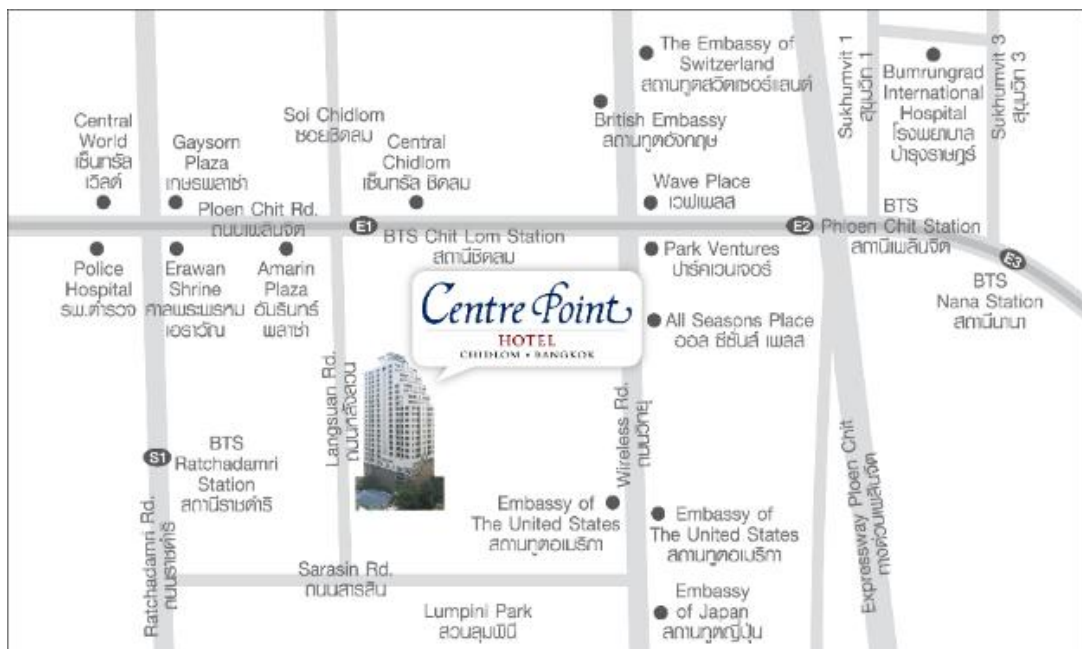


| รายละเอียดโครงการ  |   |
|--|---|
| ชื่อเดิม   | โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท  |
| ทำเลที่ตั้ง  | เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ  |
| ลักษณะโครงการ  | อาคาร โรงแรม 28 ชั้น และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 162 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 64 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมด 226 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 36,345 ตารางเมตร ที่จอดรถ 196 คัน<br>[หมายเหตุ] ก่อนการปรับปรุงปี 2565 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มี จำนวน 45 ห้องพัก และจำนวนห้องสำหรับให้เช่าพักรวมทั้งหมด 207 ห้อง   |
| เลขที่โฉนดที่ดิน   | 4745, 5034, 5252  |
| ขนาดที่ดิน   | 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา  |
| ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม) | <div> <div>ราคาซื้อ</div> <div>1,470.0 ล้านบาท</div> </div> <div> <div>โดยแบ่งเป็น</div> <div>Construction and Renovation Cost</div> <div>1,455.0 ล้านบาท</div> </div> <div> <div>Fixed Assets</div> <div>15.0 ล้านบาท</div> </div> <div>โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555</div>   |
| ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)    | 1,979.80 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567  |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน  | 24 พฤษภาคม 2567   |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |
| ราคาประเมินปี 2568   | 2,042.80 ล้านบาท (วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม 2568)  |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2536 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2548 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2550 โดยในปี 2567 มีการเริ่มปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่</li> <li>- อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง (อาคาร A และ B) เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2547 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2565 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2566</li> </ul> |
| การบริหารอสังหาริมทรัพย์   | <div>ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทาลิตี้ จำกัด</div> <div>ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</div>   |

### 3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เป็นโครงการโรงแรมตั้งอยู่บนถนนหลังสวน ย่านธุรกิจใจกลางเมือง ใกล้กับถนนสีลม ถนนเพลินจิต ถนนสาทร สวนสาธารณะลุมพินี อีกทั้งสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายโดยสถานีรถไฟฟ้าซิดลม โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ประกอบด้วยอาคารโรงแรม 24 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ให้บริการให้เข้าพักจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เข้าพักทั้งหมด 178 ห้อง พร้อมทั้งจอดรถ 82 คัน บนพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 22,360 ตารางเมตร ซึ่งมีงานระบบสาธารณูปโภคของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ชุด ลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพัก รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยให้บริการทั้งรูปแบบห้องพักแบบสตูดิโอ ห้องพักหนึ่งห้องนอน ห้องพักสองห้องนอน และห้องพักสามห้องนอน ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งส่วนรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ นอกจากนี้ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง สมาร์ททีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เตาเรดและที่ร่อนรีด ตู้แช่ฟรีซ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ ห้องประชุม ห้องซักผ้าส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เปิดดำเนินการเมื่อปี 2539 โดยได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จในปลายปี 2554 และได้รับการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

#### แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม





| รายละเอียดโครงการ  |  |
|--|--|
| ชื่อเดิม   | โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน  |
| ทำเลที่ตั้ง  | เลขที่ 60 ถนนหลังสวน ซอย 1 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ   |
| ลักษณะโครงการ  | อาคารพักอาศัยสูง 24 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมดจำนวน 178 ห้อง พร้อมที่จอดรถภายในอาคาร 82 คัน พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นรวมประมาณ 22,360 ตารางเมตร |
| เลขที่โฉนดที่ดิน   | 710  |
| ขนาดที่ดิน   | 61 ไร่ 3 งาน 33.7 ตารางวา ทั้งนี้ อาคารตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินประมาณ 1-34-0 ตารางวา  |
| ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม) | ราคาซื้อ 730.0 ล้านบาท<br>โดยแบ่งเป็น<br>Construction and Renovation Cost 695.0 ล้านบาท<br>Fixed Assets 35.0 ล้านบาท<br>โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555   |
| ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)    | 175.54 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567   |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน  | 24 พฤษภาคม 2567  |
| ราคาประเมินปี 2568   | 44.90 ล้านบาท (วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม 2568)  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  | สำนักงานพระคลังข้างที่ (เดิม สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์)  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง   | สำนักงานพระคลังข้างที่ (เดิม สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์)  |
| ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์   | รับโอนสิทธิการเช่าอาคาร ระบบสาธารณูปโภคพร้อมส่วนควบ และชื่อเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สิน ติดตั้งเครื่องและอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 0.4 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2569   |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร  | อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2539 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2554   |
| การบริหารอสังหาริมทรัพย์   | ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด<br>ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด   |

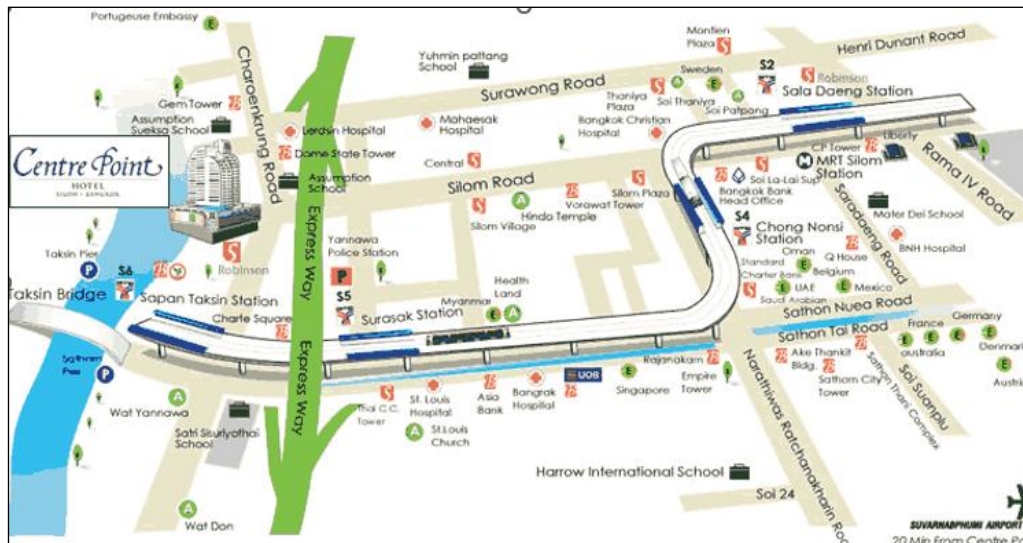


#### 4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Mixed-use) ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแหล่งที่พิกาศัยสำคัญในการทำธุรกิจในบริเวณ ถนนสิลม และถนนสาทร และใกล้กับแหล่งศูนย์อำนวยการ โรงแรมชั้นนำ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร และศูนย์รวมสิ่งบันเทิงต่างๆ โดยการเดินทางจากโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม ถึง รถไฟฟ้าสถานี สะพานตากสิน และท่าเรือตากสิน สามารถทำได้โดยง่าย ทั้งนี้ โครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ประกอบไปด้วย (1) พื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม (2) พื้นที่ส่วนที่เป็นศูนย์การค้า (3) พื้นที่ส่วนที่เป็นตลาด (โดยบริเวณพื้นที่ส่วนที่ (1) (2) และ (3) นั้น กองทรัสต์ ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า และผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจตลาด จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวจากบริษัทภาคย์) และ (4) พื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน (“พื้นที่ส่วนกลาง”) ตัวโครงการโรงแรมมีทั้งหมด 27 ชั้น ประกอบด้วยชั้นใต้ดินและชั้น 1-5 ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ชั้น 6 เป็นชั้นจอดรถของโรงแรม และชั้น 7-27 ที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบธุรกิจเป็นโรงแรม รวมพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เจ้าลงทุนประมาณ 29,990 ตารางเมตร โดยให้บริหารห้องพักในรูปแบบสตูดิโอ แบบดีลักซ์ แบบหนึ่งห้องนอน และแบบสองห้องนอน รวมทั้งสิ้น 214 ห้อง ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งส่วนรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง สมาร์ททีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เตาปิ้งและที่ทอดรีด เครื่องซักผ้า ตู้แช่ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในตัวของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เองก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ ห้องประชุม อินเทอร์เน็ตไร้สาย เป็นต้น

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม เริ่มเปิดดำเนินการครั้งแรกในปี 2538 และได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน โครงการมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) ในปี 2567 เพื่อปรับปรุงห้องพักทั้งหมด สิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่บริเวณ lobby และก่อสร้างสระว่ายน้ำสำหรับเด็ก และเรือนกระจกเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่มีความร่วมสมัยและสามารถรองรับการให้บริการได้มากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

## แผนที่ผังโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม



| รายละเอียดโครงการ                  |  |
|------------------------------------|--|
| ชื่อเดิม                           | โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม   |
| ทำเลที่ตั้ง                        | โครงการ 1522 (ส่วน โรงแรมและพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม.   |
| ลักษณะโครงการ                      | พื้นที่บางส่วนบน ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1 ชั้นที่ 6 ซึ่งเป็นชั้นจอดรถของโรงแรม และชั้นที่ 7-27 สำหรับพื้นที่ส่วนกลางและห้องพักรวม 214 ห้อง ในอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Mixed-use) รวมพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 29,990 ตารางเมตร |
| เลขที่โฉนดที่ดิน                   | 367, 368 และ 369   |
| ขนาดที่ดิน                         | 7 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา  |
| มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน        | 860.30 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ   |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน  | 7 มิถุนายน 2567  |
| ราคาประเมินปี 2568                 | 1,314.20 ล้านบาท (วันที่ประเมิน 30 เมษายน 2568)  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน          | บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง   | บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   |
| ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ | รับโอนสิทธิการเช่าอาคาร และซื้อเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังเครื่องและอุปกรณ์ต่างๆ อาทิ งานระบบ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 27.6 ปี สิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596   |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร                  | อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2538 และภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน ได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2567  |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| การบริหารอสังหาริมทรัพย์ | ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด<br>ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |
|--------------------------|--|

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และทรัพย์สินที่ลงทุนออกหาประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เพื่อประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ดังนี้

- 1) โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ให้เช่าและให้เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 20 กรกฎาคม 2567
- 2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม ให้เช่าและให้เช่าช่วง นับแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2567 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

โดยมีรายละเอียดสรุปสาระสำคัญสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงภายในข้อ 2.5 เรื่องการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

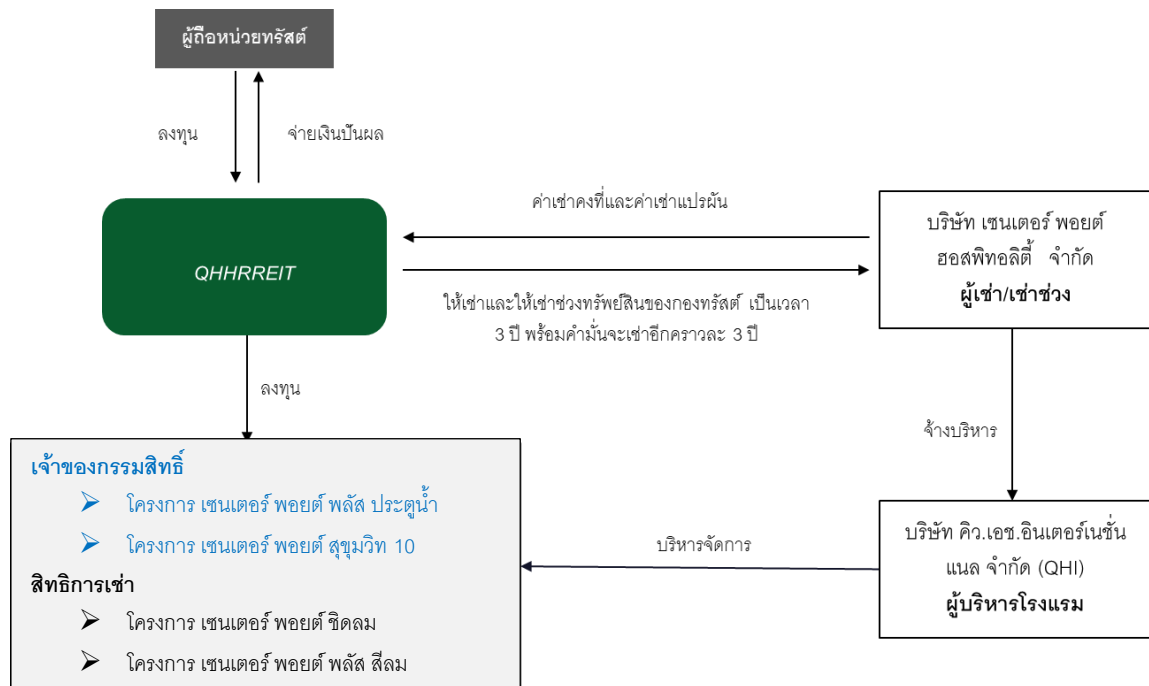
#### 2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

### 2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวม QHHR และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมและที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เช่าและให้เช่าช่วงจาก กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสรุปได้ตามแผนภาพต่อไปนี้

## แผนภาพโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์



ทั้งนี้ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมมาเป็นระยะเวลากว่า 30 ปี ภายใต้แบรนด์ “เซ็นเตอร์ พอยต์” และ “เซ็นเตอร์ พอยต์ พลัส” โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวม 9 โครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์และจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่านี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับที่ | ชื่อโครงการ   | เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)   |
|----------|---|--|
| 1        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ                            | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ |
| 2        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10                              |  |
| 3        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ ซิดลม                                    |  |
| 4        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม                                |  |
| 5        | โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ     | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์          |
| 6        | โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซ็นเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ |  |
| 7        | โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร            |  |
| 8        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ ไพรม์ พัทยา                              | บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด <sup>1/</sup>                                     |
| 9        | โครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราซ                      | บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>2/</sup>                                     |

หมายเหตุ /1 บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด เป็นบริษัทลูกของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

/2 บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ว่าจ้างบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการโครงการ

### 2.5.1. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าและให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าและให้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

1. สัญญาเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับดำเนินงานโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 (สาม) ปี โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญา ดังตาราง

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2567)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ผู้ให้เช่า/<br>ผู้ให้เช่าช่วง | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คอวลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ (“กองทุนรวม”)   |
| ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง           | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่า”)   |
| ทรัพย์สินที่เช่า              | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว</li> <li>● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร</li> <li>● สงหาทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ เพชรบุรี เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ สุขุมวิท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว</li> <li>● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</li> <li>● สงหาทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ रेซิเดนซ์ สุขุมวิท เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● สंहาริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</li> </ul>  |
| <b>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b>                                     | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ซิดลม ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยต้นสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p>   |
| <b>ระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง และการต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง</b> | <p>กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงต่ออายุสัญญาออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาลงฉบับนี้</p> <p>ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาลงฉบับนี้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทุนรวมต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p>   |
| <b>ค่าเช่า</b>  | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามอัตรา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</li> </ol> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 38 ล้านบาท (ทั้งนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</li> </ol> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน} = 90\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่ } 38 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระขั้นต่ำ } 4 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่มตามสูตรการคำนวณที่ระบุในข้อ ข. ของหัวข้อค่าเช่าค้างชำระ})$ <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงออกไปหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ (ตามที่จะได้ขยายต่อไป) ทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมแล้วนั้น กองทุนรวมและผู้เช่าจะพิจารณาร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดแล้วนั้นให้เป็นไปตามราคาตลาด ณ ขณะดังกล่าว โดยในกรณีที่มิได้มีเหตุการณ์ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ ต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้ไม่น้อยไปกว่าอัตราภายใต้สัญญาเดิม (ตามที่จะได้ขยายต่อไป) โดยคู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าอัตราค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมจะได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>เช่าหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณาเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มิกฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไว้เป็นประการใด คู่สัญญาตกลงจะกำหนดสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้ รวมทั้งสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวกำหนด</p>   |
| ค่าเช่าค้ำชำระ                                    | <p>ประมาณ 225.66 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นภาระค่าเช่าที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนของเดือนมีนาคม 2563 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเดิม”) (“ค่าเช่าค้ำชำระ”) (ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวนค่าเช่าค้ำชำระคงเหลือประมาณ 122.34 ล้านบาท) ผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้ำชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ โดยการชำระค่าเช่าค้ำชำระดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <p>ก. ค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำ</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 4 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ข. ค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่ม</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่มให้แก่กองทุนรวมในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่ม} = 25\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่ } 38 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำ } 4 \text{ ล้านบาท})$   |
| การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้</p> <p>1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> |



- 2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ / หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้
- (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ
- (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)
- 3) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้
- (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ
- (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึง ร้อยละ 30 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วง ระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการ เชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน

นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อ ห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อ ประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะ



|   |  |
|---|--|
|   | <p>ตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละ โรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยในข้อนี้ไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นหรือไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้เป็นรายไตรมาสให้แก่กองทุนตามอัตราที่กำหนดในสัญญานี้</p>  |
| <p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทุนรวมจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้</p> <p>1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (รวมเรียกทั้งสามโครงการว่า “โครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์”) อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20</p> <p>2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 และ</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันโดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ในการที่กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระได้ในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยข้างต้นนั้น ไม่ถือเป็นการปรับลดจำนวนค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าพึงชำระให้แก่กองทุนรวมแต่อย่างใด</p> |
| <p><b>การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระค่าเช่าออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ข้างต้น ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่กองทุนรวมตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>2. ค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>4. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>5. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> <li>6. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> </ol>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 6 ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 1 ข้อ 4 และข้อ 5 นั้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ หรือการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ข้างต้น</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนำไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>  |
| <p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทุนรวมยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</li> </ol> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้นำการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยในข้อนี้ไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น</p> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นหรือไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้เป็นรายไตรมาสให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา</p>  |
| <p>เงื่อนไขเพิ่มเติมในกรณีที่สัญญาที่มีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า</p> | <p>ในกรณีที่สัญญามีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาลับนับจากวันที่สัญญาลับนี้สิ้นสุด</p>   |
| <p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>  | <p>(1) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ในสัญญาลับนี้เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาลับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาลับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>(2) ผู้เช่าจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อกับบุคคลใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ขอมรับความรับผิดใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(3) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ หนี้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>(4) ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> |
| <p>การประกันภัย</p>   | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</p> <p>ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัย การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์</p>   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | <p>ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้งำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าชักแห่ง เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้งำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้งำนวนเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่าภายใต้งำนวนดังกล่าว และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p> |
| <p><b>เหตุผิดสัญญา</b></p> | <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ต่อเมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 (สามสิบ) วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อันใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญา กู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตาม ซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)) และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 (หกสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญา</p>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>ได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าไม่อาจแสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าผู้เช่ามีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าต้องชำระเงินในคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การคงเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอมสิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการ โดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าได้ หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p> <p>(ซ) ในกรณีที่ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใดๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม (ระยะเวลาการรับประกันรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2558)</p> <p><b>2. เหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยฝ่ายกองทุนรวม</b></p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิณัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) การที่เจ้าของที่ดินในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคารไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</b></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/ หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิคนัดผิดสัญญาดังกล่าว</li> <li>2. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/ หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ กองทุนรวมตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิคนัดผิดสัญญาดังกล่าว</li> </ol>   |
| <p><b>ผลของการเลิกสัญญา</b></p>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทุนรวมเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมหากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ</li> <li>(ข) ชำระค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ และชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยผู้เช่าจะต้องชำระให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> <li>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</li> <li>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด สามารถดำเนินการกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด</li> </ol> </li> </ol> |



|              |   |
|--------------|---|
|              | <p>(ข) ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมได้</p> <p>(ค) ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมในนามของกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด</p> <p>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทุนรวม</p> <p>(จ) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการฉบับใหม่กับลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ในกรณีที่ลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสารข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า</p> <p>(ฉ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถประกอบกิจการโครงการที่กองทุนรวมลงทุนต่อไปได้ โดยกองทุนรวมจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าตามที่ระบุข้างต้น</p> |
| เหตุสุดวิสัย | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่าแก่ระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถ</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น ผู้สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งผู้สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p> |
|--|---|

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2567 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2570)**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง</b> | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”)  |
| <b>ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง</b>       | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่า”)  |
| <b>ทรัพย์สินที่เช่า</b>          | <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนของที่ดินดังกล่าว</li> <li>อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร</li> <li>สังหาริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนของที่ดินดังกล่าว</li> <li>อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการ</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● สंहามทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</u></p> <p>สंहามทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</p>   |
| ทรัพย์สินที่เช่าช่วง                                     | <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ซิดลม ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยคันสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p>   |
| ระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง และการต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง | <p>กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี (สาม) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หากกองทรัสต์มีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ</p>   |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า                                 | <p>ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่ารายไตรมาสให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อัตราค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้จนถึงเดือนที่ค่าเช่าค้างชำระแล้วเสร็จ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) <p>นับแต่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. แล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 38,000,000 บาท</p> </li> <li>1.2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส ซึ่งให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = 90% x (EBITDA – ค่าเช่าคงที่จำนวน 38,000,000 บาท – ค่าเช่าค้างชำระขั้นต่ำจำนวน 4,000,000 บาท – ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่มตามสูตรการคำนวณที่ระบุในข้อ 1.3 (ข) ด้านล่าง</p> </li> <li>1.3. ค่าเช่าค้างชำระ</li> </ol> </li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ภาระค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนขอเดือนมีนาคม 2563 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 ระหว่างกองทุนรวม และ ผู้เช่า (สิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2564) รวมเป็นจำนวนค่าเช่าค้างชำระทั้งสิ้น ณ วันเริ่มต้นการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จำนวนเงิน 61,347,252 บาท (หกสิบเอ็ดล้านสามแสนสี่หมื่นเจ็ดพันสองร้อยห้าสิบสองบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ โดยการชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าเช่าค้างชำระขั้นต่ำ</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้างชำระขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ข) ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่ม</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่ม} = 25\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่จำนวน } 38,000,000 \text{ บาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระขั้นต่ำจำนวน } 4,000,000 \text{ บาท})$ <p>2. อัตราค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้ภายหลังเดือนที่ค่าเช่าค้างชำระ1แล้วเสร็จ จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2570</p> <p>2.1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ภายหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. ข้างต้น แล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 42,840,000 บาท โดยค่าเช่าคงที่ของแต่ละโครงการ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี จำนวน 15,298,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>(ข) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท จำนวน 14,965,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>(ค) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน จำนวน 12,577,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>2.2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ภายหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. ข้างต้น แล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส ซึ่งให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน} = 90\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่จำนวน } 42,840,000 \text{ บาท})$ |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>หมายเหตุ 1 ค่าเช่าค้างชำระ หมายถึง ภาระค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนในเดือนมีนาคม 2563 จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 ตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิม</p> <p>2 EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย</p> <p>ซึ่งมีสูตรการคำนวณ = ก - ข - ค - ง - จ</p> <p>โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาส ที่ใช้ในการคำนวณ (ต้นทุนค่าเช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ค = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสนั้น</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสนั้น</p> <p>จ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส</p> <p>3 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง ให้ข้อตกลงภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดไป เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เท่านั้น</p>   |
| <p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญา กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละ โรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>   |
| <p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ)</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) และ</li> </ol> </li> </ol> |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นับรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> |
| <p><b>การชำระค่าเช่าที่มี<br/>การเลื่อนชำระ<br/>ออกไปเนื่องจาก<br/>เหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ตกลงในการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>8. ค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>9. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>10. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>11. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> <li>12. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> </ol>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 6 ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าและเช่าช่วงฉบับนี้สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 1 ข้อ 4 และข้อ 5 นั้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทรัสต์โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ หรือการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ตกลงในการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนำไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น และเป็นไปตามที่ระบุไว้ข้อตกลงการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> |
| <p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโครงการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโครงการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</li> </ol>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อ ประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อ ห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อ ประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะ ตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จาก ธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่ กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร</p> |
|--|--|

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | มากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว   |
| หน้าที่ของผู้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ยอมรับความรับผิดชอบใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงตามที่กฎหมายกำหนด หรือการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>ผู้เช่าตกลงจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการ โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> </ul> |
| การประกันภัย      | <p><u>โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี(ประตูน้ำ) และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท(สุขุมวิท 10)</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัย การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่</p>  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <p>กองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน(ชิดลม)</u></p> <p>ผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิตและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่า และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p> |
| <p><b>เหตุผิดสัญญา</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถ</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>ตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไป จะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>   |
| <p><b>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัด หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้หากกองทุนผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>   |
| <p><b>ผลของการเลิกสัญญา</b></p>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทรัสต์เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทรัสต์มีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์หาก ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ การใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ</li> <li>(ข) ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริง และให้ชำระภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> <li>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมไม่สืบทอดสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ol> |



|              |   |
|--------------|---|
|              | <p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงาน กสท โทรคมนาคม กำหนด</p> <p>(ข) ยื่นคำขอเพื่อขกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมได้</p> <p>(ค) ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมของกองทรัสต์</p> <p>(จ) ดำเนินการ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการฉบับใหม่กับลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ในกรณีที่ลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า และ/หรือ</p> <p>(ฉ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าตามที่ระบุข้างต้น</p> |
| เหตุสุดวิสัย | <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่ผู้สัญญาไม่</p>  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>โดยที่ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p> |
|--|---|

2. สัญญาเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับดำเนินงานโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีสลม ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 (สาม) ปี ยกเว้นคราวแรกที่เริ่มสัญญา โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญา ดังตาราง

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและเช่าช่วง ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 (สัญญาสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569)**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>ผู้ให้เช่าช่วง</b>       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”)   |
| <b>ผู้เช่าช่วง</b>          | บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)  |
| <b>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b> | <p><b>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม</b></p> <p>(1) <u>อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าช่วง</u>: พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 29,990 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1522/2 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(2) <u>สังหาริมทรัพย์ที่เช่า</u>: สังหาริมทรัพย์อันได้แก่ งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสลม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ให้รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงจัดหาทดแทน และ/หรือ เพิ่มเติมด้วย</p> <p>(อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าช่วงและสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”)</p> |
| <b>ระยะเวลาการเช่าช่วง</b>  | กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วง (7 มิถุนายน 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569   |

| <p><b>การต่ออายุสัญญาเช่า</b></p> | <p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่า เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยการแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไป โดยมีรายละเอียดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="475 589 1460 743"> <thead> <tr> <th>การต่ออายุสัญญาเช่า</th><th>ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>คราวที่ 1</td><td>วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572</td></tr> <tr> <td>คราวที่ 2</td><td>วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575</td></tr> </tbody> </table> <p>คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ ไม่เกิน 2 (สาม) คราว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวที่ 1 และ/หรือ คราวที่ 2 คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวที่ 1 และ/หรือ คราวที่ 2 เหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า ทั้งนี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าคงที่ในการต่อสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราวของคราวที่ 1 และ คราวที่ 2 ดังกล่าวจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปครบทั้ง 2 คราวแล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวที่ 3</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปครบทั้ง 3 (สาม) คราวแล้ว และผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไปในกรณีดังกล่าว</p> | การต่ออายุสัญญาเช่า | ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ | คราวที่ 1 | วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 | คราวที่ 2 | วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575 |
|-----------------------------------|---|---------------------|---------------------------|-----------|--|-----------|--|
| การต่ออายุสัญญาเช่า               | ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ   |                     |                           |           |  |           |  |
| คราวที่ 1                         | วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572  |                     |                           |           |  |           |  |
| คราวที่ 2                         | วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575  |                     |                           |           |  |           |  |
| <p><b>ค่าเช่า</b></p>             | <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามอัตรา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</li> </ol>   |                     |                           |           |  |           |  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 13.5 ล้านบาท (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน} = [ \text{ก} \times ( \text{ข} - \text{ค} - \text{ง} - \text{จ} - \text{ฉ} ) ]$ <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90.00</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาสที่ใช้ ในการคำนวณ (ต้นทุนค่าเช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ในรอบไตรมาสที่นั้นซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้น (Basic Property Management Fees) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า อัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ที่ไม่รวมรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</li> <li>- ค่าธรรมเนียมจูงใจการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าอัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 5.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซมปรับปรุงใหญ่ (Renovation) และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้นตามลำดับ</li> </ul> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ในรอบไตรมาสที่นั้น (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไว้เป็นประการใด คู่สัญญาตกลงจะกำหนดสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้ รวมทั้งสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวกำหนด</p> |
| <p><b>ก า ร ป ร ิ บ ป ร ุ ง</b><br/><b>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b></p> | <p>ผู้เช่าช่วงตกลงว่ากองทรัสต์มีสิทธิที่จะปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามแผนการดำเนินการก่อสร้าง หรือปรับปรุง ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วง (“แผนการปรับปรุงฯ”) ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยผู้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่นำกรณีที่กองทรัสต์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ มาเป็นเหตุผิฉินัดหรือบอกเลิกสัญญานี้หรือเป็นเหตุลดค่าเช่า โดย</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงความเสี่ยงในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง พร้อมแผนการปรับปรุงฯ ล่วงหน้า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>ทั้งนี้ ในการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวก หรือให้ความยินยอมแก่กองทรัสต์ ในการเข้าถึงบริเวณที่จะปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง และดำเนินการจัดทำเอกสารที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้าง และ/หรือ ดัดแปลง และ/หรือ ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นไปตามแผนการปรับปรุงฯ</p> <p>ในกรณีที่การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้ถือว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ข้างต้นแล้ว รวมถึงวัสดุสัมภาระ สิ่งของ ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงจัดหาเพื่อดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้นเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ด้วย</p>  |
| <p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานี้) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และโดยที่การชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยามอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยาม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</li> <li>2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยาม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สยาม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</li> </ol> </li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สิลม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สิลม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สิลม หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สิลมเป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> |
| <p><b>การชำระค่าเช่าที่มี</b><br/><b>การเลื่อนชำระ</b></p> | <p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>ออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย</b></p>                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>3. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 2 และข้อ 3 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทรัสต์โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน</p> <p>อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น</p>   |
| <p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมหรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐาน</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>เดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมเป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> |
| เงื่อนไขเพิ่มเติมในกรณีที่สัญญามีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่าช่วง | <p>ในกรณีที่สัญญานี้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่าช่วงเนื่องจากความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>  |
| หน้าที่ของผู้เช่าช่วง   | <p>(1) ผู้เช่าช่วงตกลงประกอบกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้และสัญญาช่วงที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง (“สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินปัจจุบัน”) และผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินปัจจุบันและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน</p>  |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>(2) ผู้เช่าช่วงจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบใช้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ขอมรับความรับผิดชอบใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(3) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>(4) ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวข้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(5) เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>(6) ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้องถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> |
| ภา ย นี อ า ก ร<br>ค่าธรรมเนียม และ<br>ค่าใช้จ่าย | <p>(1) ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางที่โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมจะต้องรับผิดชอบ สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>(2) ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า</p>  |
| การประกันภัย                                      | <p>ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับรัชต์ภาคย์ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทรัสต์ รัชต์ภาคย์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์จะได้กำหนดเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์</p> <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำ</p>   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <p>กว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี หรือ เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า กรณีสิทธิการเช่าคงเหลือน้อยกว่า 2 ปี โดยหักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าช่วง โดยให้บริษัทประกันภัยนำส่งค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงต่อไป</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์เห็นชอบ โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p>   |
| <p><b>เหตุผิดสัญญา</b></p> | <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง</p> |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการโครงการเซนต์เตอร์ พอยด์ โฮเทล สิลม</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วงได้ หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมของผู้เช่าช่วงมีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิณัดำรบริงตามทใ้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติใ้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิณัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาใ้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) การที่รัชฎาทยใ้ฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าทใ้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผิณัดำรบริงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p> |
| การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย | <p>1. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามทใ้กำหนดไว้ในเหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวใ้แก่ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/ หรือ ฟ้องร้องใ้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/ หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใ้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าช่วงตกลงชดใ้ค่าเสียหาย และ/ หรือ ค่าใ้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิณัดผิณัดสัญญาดังกล่าว</p> <p>2. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามทใ้กำหนดไว้ในเหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวใ้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/ หรือ ฟ้องร้องใ้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/ หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้เช่า</p>   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | <p>ช่วงจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้หรือไม่ กองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว</p>   |
| <p><b>ผลของการเลิกสัญญา</b></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทรัสต์เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทรัสต์มีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์หากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ</li> <li>(ข) ชำระค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ และชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมด ให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</li> </ul> </li> <li>ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</li> <li>เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด</li> <li>(ข) ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าช่วงแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมได้</li> <li>(ค) ให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</li> <li>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์</li> <li>(จ) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่กับลูกค้าของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญาอื่นๆ รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่า</li> </ul> </li> </ol> |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <p>ล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้า และ/หรือ คู่สัญญาตามสัญญาดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับการจัดให้ลูกค้า และ/หรือ คู่สัญญาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาลับใหม่กับลูกค้าของโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญา ในกรณีที่ลูกค้า ของโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญาไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิมให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า</p> <p>(จ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิมต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุข้างต้น</p>   |
| <p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญานี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญาไปใช้บังคับโดยอนุโลม โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรม</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | ใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยยอม<br>หมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย |
|--|---|

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วง

ชื่อ : บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด  
 ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
 โทรศัพท์ : (02) 677-7000  
 โทรสาร : (02) 677-7005

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด มิได้เป็นคู่สัญญาเช่า/เช่าช่วงด้วยเหตุใดๆ อาทิเช่น ผู้เช่า/เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญา การบอกเลิกสัญญาเช่า/เช่าช่วงก่อนครบกำหนดสัญญา ผู้เช่า/เช่าช่วงผิดคำรับรองหรือข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ เป็นต้น กองทุนจะหาคู่สัญญาใหม่ที่จะมาแทนบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด โดยการเจรจากับรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะหรือโดยการเปิดเป็นการทั่วไปให้ผู้ประกอบการที่สนใจและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้ามาเจรจา ดังนั้นจากเหตุข้างต้นอาจส่งผลกระทบให้แก่กองทรัสต์จากการเปลี่ยนตัวผู้เช่า/เช่าช่วง เนื่องด้วยผู้เช่า/เช่าช่วงรายใหม่ อาจไม่มีความสามารถหรือมีคุณสมบัติไม่เทียบเท่าผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุน รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนได้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วงที่กำหนดระยะเวลาเช่า/เช่าช่วง 3 ปี โดยเมื่อจะหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง ผู้ให้เช่ามีสิทธิในให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปคราวละ 3 ปี เพื่อลดความเสี่ยงผู้เช่า/เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญา

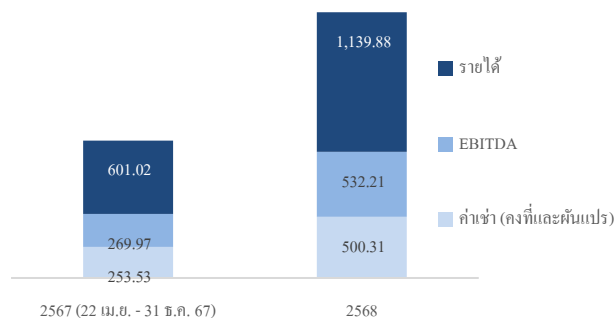
### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา

บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ในปี 2555 อย่างไรก็ดีภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินการโครงการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 อย่างไรก็ดีกองทรัสต์ยังคงดำเนินการภายใต้กรอบการดำเนินการตามที่สัญญาเช่ากำหนดในการติดตามรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจาก บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด และติดตามผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมในช่วงสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างต่อเนื่อง ค่าเช่ามีการพิจารณาอ้างอิงข้อมูลตลาด โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

ในการบริหารสัญญาเช่าและผู้เช่าและผู้เช่าช่วงและวิธีการจัดการค่าเช่าที่เลื่อนและค้างชำระ ผู้จัดการกองทุนได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ปี 2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าและผู้เช่าช่วงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงของกองทุน (รายละเอียดตามระบุในข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน) และผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัย” และ “การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ตามที่ได้รับอนุมัติจากมติ E-AGM เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564



ในปี 2568 ผลประกอบการโรงแรมของผู้เช่า/เช่าช่วง มีรายได้รวม ประมาณ 1,139.88 ล้านบาท โดยผลการดำเนินงานของปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ตามสัญญาเช่าเป็นค่าเช่าจำนวน 500.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 246.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.34 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ เต็มปีภายหลังกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สีสม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 รวมถึงในปี 2568 ได้มีการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบหลังการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สีสม ทั้งนี้ในปี 2568 มีการปิดดำเนินงานบางส่วนเพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation เฟส 2) ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10



การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์

-ไม่มี-

## 2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืม

### 2.6.1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึง การออกตราสาร หุ้นกู้ ตั๋วเงิน หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) เพิ่มเติม
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด
- (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์หรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมี ความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - (6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการ เช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - (7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
  - (8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
  - (9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
  - (10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
  - (11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
  - (12) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
  - (13) เป็นค่าเช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนทั้งจำนวน สำหรับระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิการเช่าในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลัง สวน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
  - (14) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็น สำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อ วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตาม สัญญาเช่าด้วย อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถทำการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ สำหรับกองทรัสต์ที่ถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

## 2.6.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินสินเชื่อจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บนสัญญา กู้ยืม 5 ฉบับ รวมเป็นจำนวนเงิน 1,433,383 พันบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ที่ร้อยละ 23.22 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินที่สำคัญ ณ 31 ธันวาคม 2568 สัญญากู้ยืม แต่ละฉบับ ดังต่อไปนี้

1. สัญญากู้เงิน เลขที่ 66002214 ฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2566 เพื่อปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ ที่เป็นทรัพย์สินหลักประเภทถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ผู้ให้กู้                            | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)   |
| ผู้กู้                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |
| วงเงินกู้                            | ไม่เกิน 170 ล้านบาท   |
| เงินกู้ที่เบิกใช้                    | 160.6 ล้านบาท   |
| อัตราดอกเบี้ย                        | อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน   |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้               | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 7 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 2 ปี  |
| การชำระคืนเงินต้น                    | ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด<br>- ปีที่ 3 ถึงปีที่ 7 ไตรมาสที่ 3 ชำระเงินต้นไตรมาสละ 1.85-3.20 ของยอดเบิกใช้เงิน<br>- ปีที่ 7 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ   |
| การชำระดอกเบี้ย                      | ชำระรายไตรมาส   |
| เงื่อนไขของสัญญากู้เงินสำคัญ         | ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้เงิน | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญากู้เงิน   |

2. สัญญากู้เงิน เลขที่ 67003177 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับเข้าลงทุนในโครงการเซนเตอร์พอยต์ สีลม โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ผู้ให้กู้                            | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้กู้                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์   |
| วงเงินกู้                            | ไม่เกิน 860 ล้านบาท  |
| เงินกู้ที่เบิกใช้                    | 860 ล้านบาท  |
| อัตราดอกเบี้ย                        | อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน  |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้               | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี  |
| การชำระคืนเงินต้น                    | ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ</li> </ul> |
| การชำระดอกเบี้ย                      | ชำระรายไตรมาส  |
| เงื่อนไขของสัญญากู้เงินสำคัญ         | ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อให้ไม่ให้เกิดทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้วแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร<br>ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด  |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้เงิน | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญากู้เงิน  |

3. สัญญากู้เงิน เลขที่ 67003178 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับปรับปรุงใหญ่โครงการเซนเตอร์พอยต์ สีลม โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ผู้ให้กู้                            | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้กู้                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์   |
| วงเงินกู้                            | ไม่เกิน 250 ล้านบาท  |
| เงินกู้ที่เบิกใช้                    | 250 ล้านบาท  |
| อัตราดอกเบี้ย                        | อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน  |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้               | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี  |
| การชำระคืนเงินต้น                    | ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ</li> </ul> |
| การชำระดอกเบี้ย                      | ชำระรายไตรมาส  |
| เงื่อนไขของสัญญากู้เงินสำคัญ         | ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อให้ไม่ให้เกิดทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้วแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร<br>ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด  |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้เงิน | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญากู้เงิน  |

4. สัญญากู้เงิน เลขที่ 67003176 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆในการเข้าลงทุนโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวม QHHR เป็นกองทรัสต์ QHHRREIT โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ผู้ให้กู้                            | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้กู้                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์   |
| วงเงินกู้                            | ไม่เกิน 70 ล้านบาท   |
| เงินกู้ที่เบิกใช้                    | 62,817,863 บาท   |
| อัตราดอกเบี้ย                        | อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน  |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้               | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี  |
| การชำระคืนเงินต้น                    | ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด<br>- ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน<br>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน<br>- ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ  |
| การชำระดอกเบี้ย                      | ชำระรายไตรมาส  |
| เงื่อนไขของสัญญากู้เงินสำคัญ         | ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร<br>ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้เงิน | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญากู้เงิน  |



5. สัญญากู้เงิน เลขที่ 68001244 ฉบับลงวันที่ 21 มีนาคม 2568 กู้ยืม เพื่อปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยด์ สุขุมวิท 10 ที่เป็นทรัพย์สินหลักประเภทถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ผู้ให้กู้                            | ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)   |
| ผู้กู้                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์  |
| วงเงินกู้                            | ไม่เกิน 120 ล้านบาท   |
| เงินกู้ที่เบิกใช้                    | 100 ล้านบาท   |
| อัตราดอกเบี้ย                        | อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน   |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้               | ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 7 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 2 ปี  |
| การชำระคืนเงินต้น                    | ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 3 ถึงปีที่ 6 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.85 – 3.20 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 7 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 3.20 ของยอดเบิกใช้เงิน</li> <li>- ปีที่ 7 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือทั้งหมดไม่ต่ำกว่า 50% ของยอดเบิกใช้เงิน</li> </ul> |
| การชำระดอกเบี้ย                      | ชำระรายไตรมาส   |
| เงื่อนไขของสัญญากู้เงินสำคัญ         | ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อให้ไม่ให้เป็นหนี้สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร<br>ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด  |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้เงิน | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญากู้เงิน   |

โดยสัญญากู้ยืมจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีการนำทรัพย์สินหลัก คือ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ พลัส ประตูน้ำ เป็นหลักประกันบนสัญญาฉบับที่ 2-5

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการชำระค่าเช่าโครงการเซนเตอร์ พอยด์ ซิดลมทั้งจำนวน จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินในการลงทุนที่ต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยได้แรงสนับสนุนหลักจากการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง

ในปี 2568 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 0.6 หดลงจากร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 ตามลำดับ ในปี 2568 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.9 ในปี 2567 ขณะที่การลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 8.9 เติบโตจากร้อยละ 4.5 ในปี 2567 ในปี 2568 การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 335,061 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 12.7 เติบโตจากร้อยละ 5.9 ในปี 2567 โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

องค์ประกอบด้านการผลิต ในปี 2568 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.0 ในปี 2567 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 32,974 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.2 นักท่องเที่ยวชาวไทย (ไทยเที่ยวไทย) มีจำนวน 278.77 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 สร้างมูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวอยู่ที่ 14.75 แสนล้านบาท เมื่อรวมกับรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 11.72 แสนล้านบาท ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 26.47 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.42 ต่ำกว่าร้อยละ 71.49 ในปี 2567

#### สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวและที่พักแรมของประเทศไทย ในปี 2568

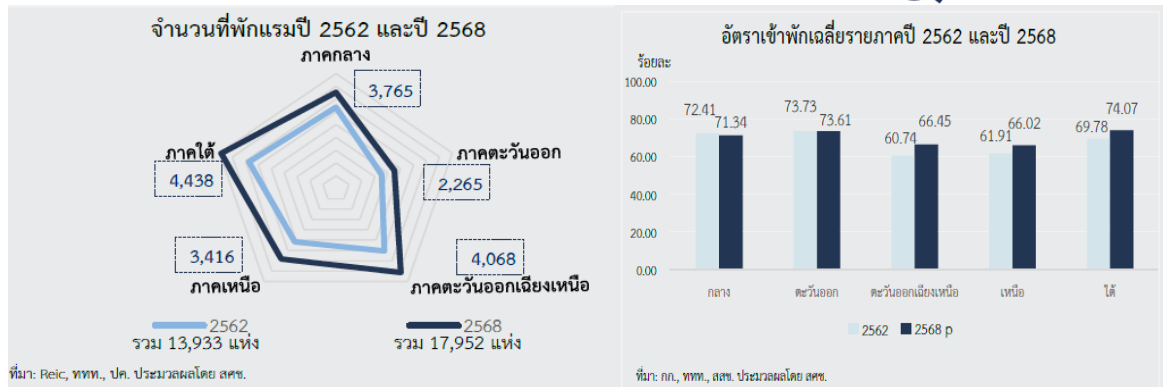
อุตสาหกรรมที่พักแรม<sup>1/</sup> เป็นองค์ประกอบสำคัญของภาคบริการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งเชื่อมโยงโดยตรงกับการเคลื่อนไหวของผู้เดินทางทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในปี 2568 ภายหลังจากคลี่คลายลงของสถานการณ์เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อุตสาหกรรมที่พักแรมของไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านจำนวนผู้ประกอบการและการใช้บริการที่พักแรม เมื่อพิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมพบว่า ในปี 2568 จำนวนที่พักแรม<sup>2/</sup> ทั่วประเทศอยู่ที่ 17,952 แห่ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ในปีก่อน เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19<sup>3/</sup> พบว่า จำนวนที่พักแรมทั่วประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 4,019 แห่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.8 สำหรับอัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 71.42 สูงกว่าร้อยละ 70.08 ในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

#### หมายเหตุ :

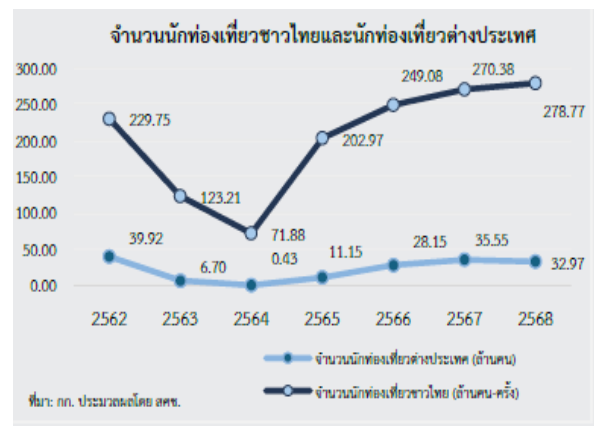
<sup>1/</sup> อุตสาหกรรมที่พักแรม หมายถึง ธุรกิจให้บริการเช่าที่พักระยะสั้น (รายวัน/สัปดาห์) แก่นักเดินทาง เช่น โรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ บังกะโล ที่มีรูปแบบหลากหลาย ตั้งแต่ที่พักหรูจนถึงเรียบง่าย มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและชุมชน สร้างรายได้ และส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่ก็มีการแข่งขันสูง มีแนวโน้มปรับตัวด้วยเทคโนโลยีและบริการเฉพาะกลุ่ม และได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การท่องเที่ยวโดยรวม

<sup>2/</sup> จำนวนที่พักแรม หมายถึง จำนวนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกรมการปกครอง (ข้อมูลสะสม ณ เดือนมิถุนายน 2568)

<sup>3/</sup> ช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หมายถึงข้อมูลปี 2562



หากพิจารณาจากอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวโดยรวมของไทยในปี 2568 พบว่าตลาดในประเทศมีการฟื้นตัวเร็วกว่าตลาดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศส่งผลให้การฟื้นตัวของธุรกิจที่พักแรมดำเนินไปอย่างไม่เท่ากันระหว่างพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการเที่ยวไทยคนละครั้ง และโครงการเที่ยวดีมีคืน เป็นต้น รวมไปถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยวไปยังจังหวัดท่องเที่ยวเมืองรองและเส้นทางท่องเที่ยวใหม่ อาทิ สุพรรณบุรี แสดงให้เห็นว่าภาคบริการด้านการท่องเที่ยวไทยยังพึ่งพาตลาดต่างประเทศได้ไม่เต็มศักยภาพ อย่างไรก็ตาม ตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long-haul) อาทิ ยุโรป อเมริกา และแอฟริกา



### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569

คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุน โดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2569 ได้แก่ (1) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ (2) ระดับหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงและข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อของธุรกิจ SMEs ซึ่งยังเป็นข้อจำกัดของการฟื้นตัว

ของอุปสงค์ภายในประเทศ (3) ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น (4) เงื่อนไขทางการเงิน  
หลักการลงทุน

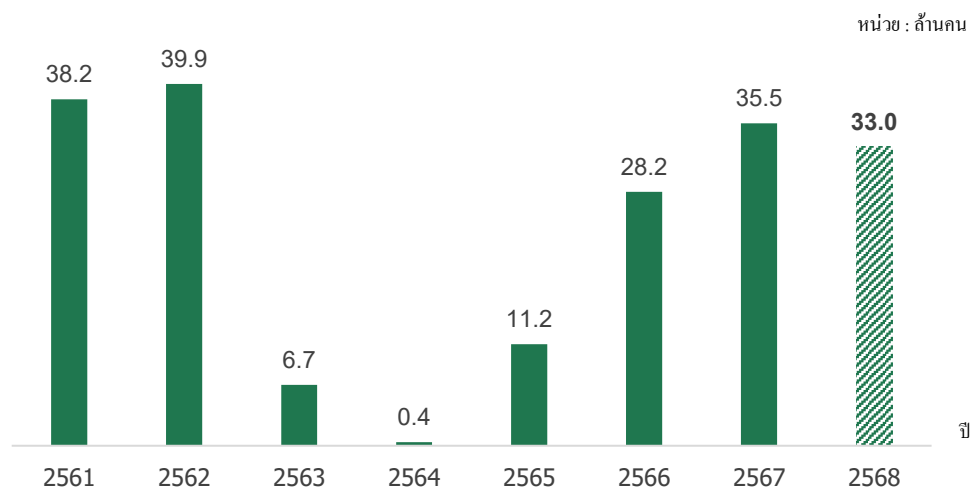
### 3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

#### 3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (สมุทรปราการ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตุระ เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายมาเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) คลื่นคลายลงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย เติบโตต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 โดยเดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้น 33.0 ล้านคน ลดลงกว่า 2.5 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 7.2

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

### จำนวนนักท่องเที่ยวแยกรายประเทศระหว่างปี 2568 และปี 2567

| ลำดับ       | นักท่องเที่ยว | ปี 2568  | ร้อยละ | ปี 2567  | ร้อยละ | เปลี่ยนแปลง | ร้อยละ |
|-------------|---------------|----------|--------|----------|--------|-------------|--------|
| 1           | มาเลเซีย      | 4,520.9  | 13.7%  | 4,952.1  | 13.9%  | -431.3      | -8.7%  |
| 2           | จีน           | 4,474.0  | 13.6%  | 6,733.2  | 19.0%  | -2,259.2    | -33.6% |
| 3           | อินเดีย       | 2,487.4  | 7.5%   | 2,129.2  | 6.0%   | 358.2       | 16.8%  |
| 4           | รัสเซีย       | 1,898.9  | 5.8%   | 1,745.4  | 4.9%   | 153.6       | 8.8%   |
| 5           | เกาหลี        | 1,555.3  | 4.7%   | 1,869.0  | 5.3%   | -313.8      | -16.8% |
| 6           | ญี่ปุ่น       | 1,091.3  | 3.3%   | 1,051.0  | 3.0%   | 40.4        | 3.8%   |
| 7           | สหราชอาณาจักร | 1,083.2  | 3.3%   | 965.9    | 2.7%   | 117.3       | 12.1%  |
| 8           | อเมริกา       | 1,082.0  | 3.3%   | 1,030.8  | 2.9%   | 51.2        | 5.0%   |
| 9           | ไต้หวัน       | 987.7    | 3.0%   | 1,090.0  | 3.1%   | -102.3      | -9.4%  |
| 10          | สิงคโปร์      | 967.4    | 2.9%   | 1,009.7  | 2.9%   | -42.3       | -4.2%  |
|             | อื่นๆ         | 12,826.8 | 38.9%  | 12,970.1 | 36.5%  | -143.3      | -1.1%  |
| รวมทั้งสิ้น |               | 32,974.4 | 100.0% | 35,545.8 | 100.0% | -257,140.0  | -7.2%  |

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  
หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

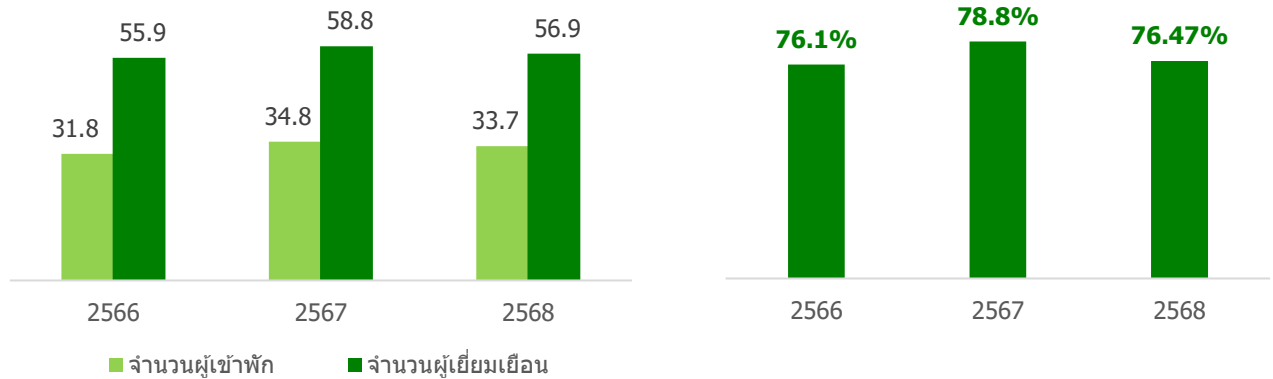
โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2568 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลี โดย 5 ประเทศที่มามีนักท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 14.9 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 45 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2568 ซึ่งการเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นส่งผลเชิงบวกต่อภาคธุรกิจโรงแรมเป็นอย่างมาก

### 3.2.2 ภาพตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพ

ตามข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย รายจังหวัด ในปี 2568 กรุงเทพมหานครมีจำนวนผู้เข้าพัก (รวมชาวไทยและชาวต่างชาติ) 33,684,242 คนเพิ่มขึ้นจาก 34,802,604 คน คิดเป็นการลดลงกว่าร้อยละ 3.21 ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักของกรุงเทพมหานครของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 76.47 ลดลงร้อยละ 2.41 จากปี 2568 ที่อยู่ที่ร้อยละ 78.88 สอดคล้องกับการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ทั้งนี้ การที่ตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศยังฟื้นตัวไม่สมบูรณ์อาจเกิดจากสาเหตุหลายประการ อาทิ ข้อจำกัดด้านจำนวนเที่ยวบินการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การแข่งขันสูงจากประเทศเพื่อนบ้าน และพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป

จำนวนผู้เยี่ยมชมและจำนวนผู้เข้าพักสะสมทั้งปี 2568  
(กรุงเทพมหานคร)

อัตราการเข้าพัก (กรุงเทพมหานคร)



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากรายงาน Smith Travel Research (STR) รายงานว่าอัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) ในกรุงเทพฯ ปี 2568 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 71.0% ลดลง 3.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากเฉลี่ยที่ 74.8% ในปี 2567 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลง

ทั้งนี้ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ซึ่งมีจุดเด่นในทำเลที่ตั้ง และสะดวกในการเดินทางท่องเที่ยว อาทิ ศูนย์การค้า แหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียง สะดวกต่อการเดินทางไปยังย่านเศรษฐกิจและศูนย์รวมความบันเทิงชั้นนำต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร พร้อมเรื่องราวผ่านการตกแต่งเสริมสร้างอัตลักษณ์ร้อยเรียงผ่านภาพโดยศิลปะของประเทศไทย เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในตลาด

นอกจากนี้โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม ซึ่งเป็นโรงแรมและมีบางส่วนเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง พร้อมบริการเสริมต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า อาทิ รถรับ-ส่ง บนย่านทำเลที่สะดวกในการเดินทางไปยังที่ท่องเที่ยวต่าง และเข้าถึงระบบขนส่งต่างๆ ที่ก่อให้เกิดความสามารถในการแข่งขันกับโรงแรม/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในตลาดอุตสาหกรรม



#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

##### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดเงินในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพภาวะของธุรกิจท่องเที่ยวเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

##### 2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

##### 3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนและผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจ โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์

**4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมายและรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

**5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

**6) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้**

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

**7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

**9) ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

**10) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

**11) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่าห้องพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

**12) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหาร โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

**13) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**14) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

**15) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

**16) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

แม้ว่าในการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะได้นำคำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรอง ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อันย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แม้ว่าการผิดคำรับรองดังกล่าวจะถือว่าการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา หรือมีสิทธิเลิกสัญญาได้ รวมถึงสามารถเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดได้ก็ตาม นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้กำหนดจำนวนสูงสุดของความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองที่จะรับผิดชอบ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาด้วย

**17) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ดี ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

**18) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์**

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

- 2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินสำหรับโครงการที่เกี่ยวข้องซึ่งมีระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงไม่เกิน 3 ปี และคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเช่าและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทรัสต์ต่อไปอีกตามจำนวนครั้งและระยะเวลาที่ต่อออกไปตามที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่มีระยะเวลาการเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่ผู้สัญญาให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจปฏิเสธที่จะเช่า/เช่าช่วงต่อไป ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่า/เช่าช่วงดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่า/เช่าช่วงน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเช่าและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องต่อไปตามข้อกำหนดของสัญญา หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์



จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชดเชยค่าเสียหายแก่กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุการเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจหาทดแทนไม่ได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้ อาจมีความล่าช้าหรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ ไม่ดีไปกว่าสัญญาฉบับเดิม ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ กรณีเช่นนี้อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

**3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน**

ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และผู้บริหาร โรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และผู้บริหาร โรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน การที่ผู้บริหาร โรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนจะต้องส่งมอบงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ

**4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้**

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิด

ความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

#### 5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

#### 6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ หรือผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

#### 7) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักเป็นนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจึงขึ้นอยู่กับสถานะการลงทุน การประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอับิได และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศ

ไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

#### 8) ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

#### 9) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

#### 10) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมของกองทรัสต์นั้น เป็นการลงทุนในพื้นที่บางส่วนของอาคารในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงเฉพาะพื้นที่ในส่วนที่เป็นโรงแรม ซึ่งโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงประกอบไปด้วย (1) พื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม (2) พื้นที่ส่วนที่เป็นศูนย์การค้า (3) พื้นที่ส่วนที่เป็นตลาด (โดยบริเวณพื้นที่ส่วนที่ (1) (2) และ (3) นั้น กองทรัสต์ ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า และผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจตลาด จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวจากรัฐภาคย์) และ (4) พื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน (“พื้นที่และงาน

ระบบส่วนกลาง”)เช่นนี้ จึงทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์ สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของผู้ที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนได้ ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของผู้ที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน และมีพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนได้รับความเสียหาย ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้จะมีการจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัย เนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนเกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

- 11) ความเสี่ยงจากการต้องใช้พื้นที่และงานระบบส่วนกลางในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงร่วมกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น รัชต์ภาคย์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง นอกเหนือจากที่รัชต์ภาคย์จะให้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมแล้ว รัชต์ภาคย์ได้นำพื้นที่ส่วนอื่นในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและตลาด รวมถึงกิจการเชิงพาณิชย์อื่นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยที่มีพื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น หากพื้นที่และงานระบบส่วนกลางได้รับความเสียหายจากการใช้งานโดยผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงรายอื่น ผู้มาติดต่อลูกค้า และ/หรือ บริวารของบุคคลดังกล่าว ความเสียหายดังกล่าวอาจทำให้เกิดอุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวไม่สามารถรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมพื้นที่และงานระบบส่วนกลางร่วมกับกองทรัสต์ได้ อันจะทำให้กองทรัสต์อาจต้องรับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมพื้นที่และงานระบบส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้การหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมของกองทรัสต์สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง กรณีดังกล่าวจึงอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

#### ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุน และความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุน  
ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตามสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ หากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิด

เหตุผิดสัญญาและกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรายใหม่มาทดแทนผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวได้ หรืออาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป โดยบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรายเดิม เช่นนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่ ไม่ค่อยไปกว่าสัญญาฉบับเดิม ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ กรณีเช่นนี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร หรือส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโครงการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครในช่วงระยะเวลาดังกล่าวลดลง กองทรัสต์ยินยอมเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาตกลงกระทำที่เกี่ยวข้อง ควอลิตี้เฮาส์จะต้องกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เพื่อให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้

## 2) ความเสี่ยงจากสัญญา

### (1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิ การเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วง ในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันตามสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงของกองทรัสต์สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นราย

### (2) การถูกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

หากโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ชิดลม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วง เป็นอันตรายไปด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น เกิดเพลิงไหม้ หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่ดี หรือเนื่องจากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองก็ดี จนสถานที่เช่าไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือดำเนินกิจการใด ๆ ต่อไปอีกได้ อันเป็น

เหตุให้สัญญาเช่าอาคารนี้เป็นอันยุติเลิกถอนกันตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาของทรัสต์อาจไม่สามารถเรียกเรื่องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ จากกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ที่กองทรัสต์เป็นผู้ชำระเบี้ยประกันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ แต่อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะเรียกเรื่องค่าสินไหมทดแทนจากกรมธรรม์ประกันภัยสิทธิการเช่าและเช่าช่วง โดยไม่เกินจำนวนเงินที่เอาประกันภัยไว้ ซึ่งจำนวนเงินที่เอาประกันภัยจะต้องสอดคล้องกับมูลค่าอาคารและลดลงตามสัดส่วนสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ลดลง

### (3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาของทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาและอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วง

### (4) ความเสี่ยงในการหาผู้เช่าช่วงใหม่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะมีผู้เช่าช่วงคือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสฟิโวลิตี้ จำกัด ซึ่งจะทำการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมคราวละไม่เกิน 3(สาม) ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงไม่ต่อสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน รวมถึงผลการดำเนินงานและผลตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว เมื่อใกล้ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละลงทุนของกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเช่าช่วงอย่างต่อเนื่อง และหากต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงรายใหม่ กองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงรายใหม่โดยการเปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ชื่อเสียงของผู้บริหารทรัพย์สิน ประวัติ ผลการดำเนินงาน คุณภาพของการบริหารทรัพย์สิน ฐานะทางการเงินของบริษัทผู้บริหารทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าคงที่และอัตราค่าเช่าแปรผัน และอาจรวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อตกลงร่วมกันให้เหมาะสมกับสถานะเหตุการณ์ ณ ขณะนั้น

### 3) ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงครามหรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

### 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากกระทรวงมหาดไทย และ/หรือ หน่วยงาน



ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ (สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งกองทรัสต์รับโอนนั้น ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ดังกล่าวแล้ว) หากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้ รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใบอนุญาต ประกอบธุรกิจ โรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กล่าวคืออาจทำให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่สามารถ ดำเนินกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตาม ข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

การที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้ สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญา ดังกล่าวได้ อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรายเดิม และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้อง ค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาบริหาร ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญา ฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ โดยที่กองทรัสต์อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า/ผู้เช่า ช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ไม่เต็มจำนวน กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์

##### 5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญา ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคารกับผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้ ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุ แห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย แต่ เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตาม สัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ผู้สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่ กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริหารจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึง ระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวหา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจ ประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้



**6) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

**7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม มาตรการในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

**8) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์**

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

## 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์มีข้อผูกพันกับบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

1. QH ตกลงที่จะถือหุ้นและดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน Center Point ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมดของ Center Point ตลอดระยะเวลาที่ Center Point เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จากกองทรัสต์เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม
2. QH ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของตนและกลุ่มบุคคลเดียวกันในสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุน และเมื่อรวมกลุ่มบุคคลที่กำหนดจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

และกองทรัสต์มีการให้น้ำทรัพย์หลัก คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า เป็นหลักประกันตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้