

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Axtra Future City Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	AXTRART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพี แอ็กซัตรา จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	10 กันยายน 2567

Market Cap

30,852.13 ล้านบาท

ราคาปิด ณ วันสิ้นปี

13.20 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์

2,337,282,928 หน่วย

ทุนจดทะเบียน

28,085.96 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

29,425.48 ล้านบาท

NAV ต่อหน่วย

12.5896 บาท

Par ต่อหน่วย

12.0165 บาท

วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง

13 กันยายน 2567

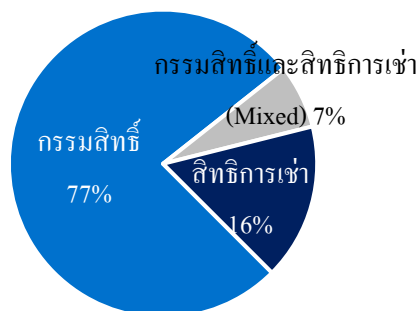
Price / NAV

1.05 เท่า

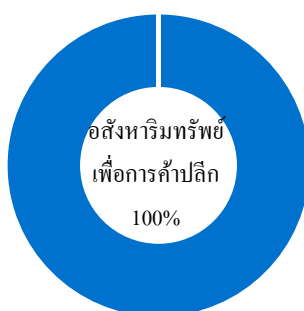
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก

82.8 ปี

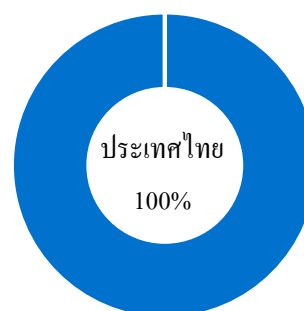
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก



ประเภททรัพย์สิน



โครงสร้างรายได้



โครงสร้างเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

สินทรัพย์รวม

33,001.25

หนี้สินรวม

3,575.78

ส่วนทุน

28,085.96

กำไร(ขาดทุน)สะสม

1,339.51

สัดส่วนการกู้ยืม

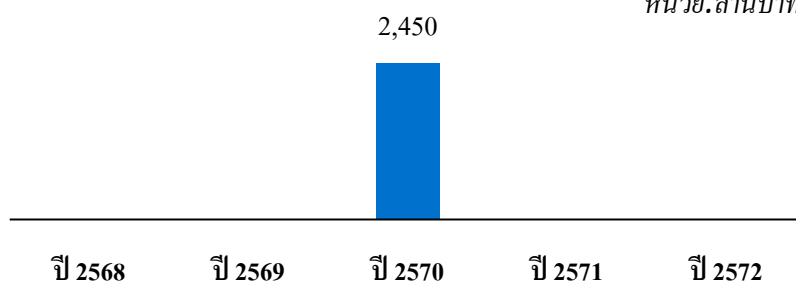
7.4%

อันดับเครดิต

A+ (แนวโน้มคงที่)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย: ล้านบาท



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับที่	โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ผู้ประเมิน	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)
1	โลตัส สาขามหาชัย	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	649
2	โลตัส สาขาศรีนครินทร์	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		3,682
3	โลตัส สาขาประชาชื่น	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		1,789
4	โลตัส สาขารังสิต-คลอง 7	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		1,616
5	โลตัส สาขากระบี่	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		1,999
6	โลตัส สาขาสิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		644
7	โลตัส สาขาระนอง	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		830
8	โลตัส สาขาทุ่งสง	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		744
9	โลตัส สาขาปราณบุรี	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		957
10	โลตัส สาขาแม่สาย	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		992
11	โลตัส สาขานครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		1,547
12	โลตัส สาขาภูเก็ต	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		3,318
13	โลตัส สาขาสาขลา	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		1,980
14	โลตัส สาขานวนคร	กรรมสิทธิ์ (Freehold)		2,786
15	โลตัส สาขาพิษณุโลก	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Mixed)		1,175
16	โลตัส สาขาสมุย	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Mixed)		890
17	โลตัส สาขาลำลูกกา	สิทธิการเช่า (Leasehold)		515
18	โลตัส สาขาเพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า (Leasehold)		691
19	โลตัส สาขาอมตะนคร	สิทธิการเช่า (Leasehold)		1,502
20	โลตัส สาขาเสนา อยูธยา	สิทธิการเช่า (Leasehold)		343
21	โลตัส สาขารังสิต นครนายก	สิทธิการเช่า (Leasehold)		406
22	โลตัส สาขาบางปู	สิทธิการเช่า (Leasehold)		677
23	โลตัส สาขาพระราม 1	สิทธิการเช่า (Leasehold)		790
24	ไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่	สิทธิการเช่า (Leasehold)	N/A	96 ¹
รวม				30,618

¹ มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

ท่านผู้ถือหุ้นควรศึกษารายละเอียดรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ที่:

www.axtrart.com/th/investor-relations/downloads/appraisal-report

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2568)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	584,321,250	25.00%
2	สำนักงานประกันสังคม	244,125,810	10.44%
3	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	205,956,639	8.81%
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	132,077,100	5.65%
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	82,325,400	3.52%
6	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	69,078,200	2.96%
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	54,397,000	2.33%
8	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	44,529,084	1.91%
9	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,867,414	1.32%
10	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรักเจอร์ เฟล็กซิเบิล	27,456,400	1.17%

ซื้อจำกัดหุ้นต่างค่า

49.00%

การถือครองหุ้นต่างค่า

1.36%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์)

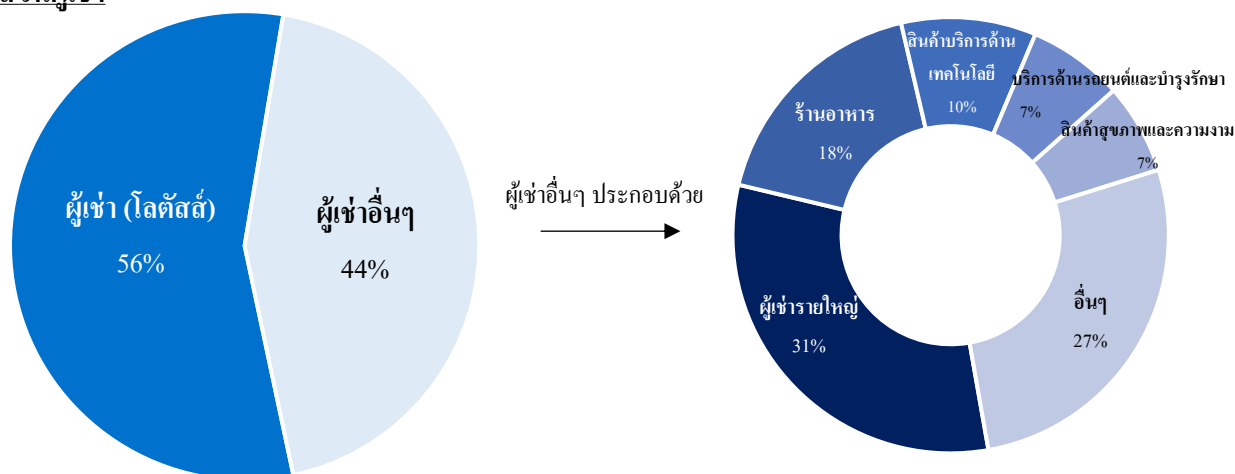
โดยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 3 หัวข้อ 7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

รูปแบบการจ่าย (บาทต่อหน่วย)	10 ก.ย. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธ.ค. 2567	ปี 2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สะสมไปจ่ายในงวดผลการดำเนินงานถัดไป	0.9451 ¹	0.9451
เงินลงทุน	-	-	-
รวม	-	0.9451 ¹	0.9451

¹ เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนสะสมจากผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตรา 0.07 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงได้พิจารณาสะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว และกำหนดจ่ายรวมกับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ แนวทางการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัดส่วนผู้เช่า

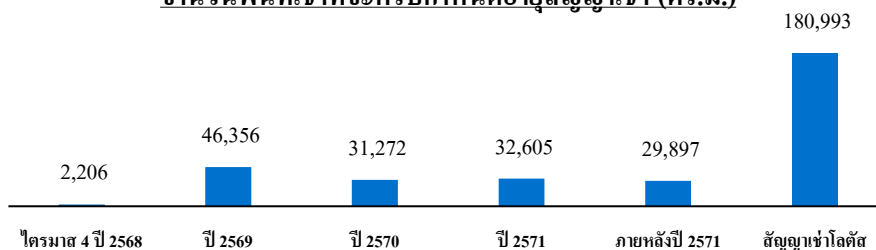
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



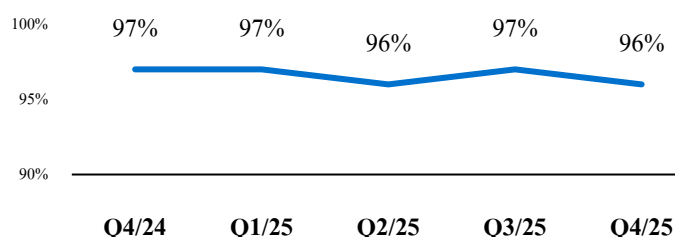
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (NLA) = 335,359 ตร.ม.

จำนวนพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)

หน่วย: ตร.ม.

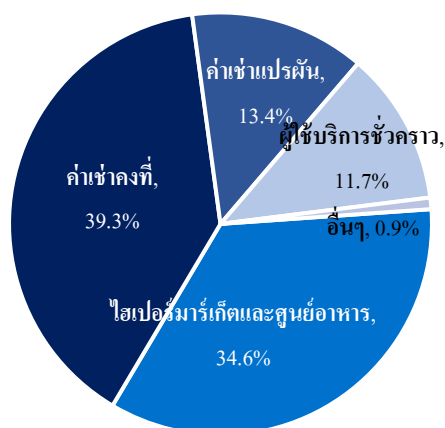
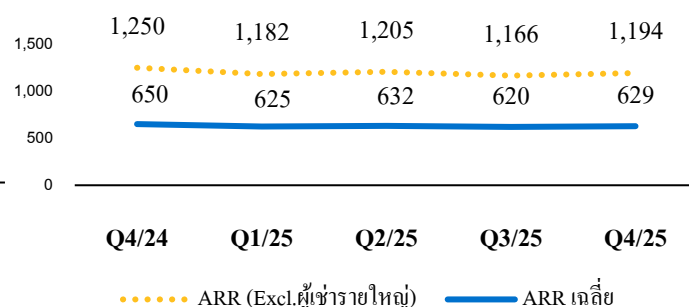


อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (%Occ)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR)

หน่วย: บาท/ตร.ม./เดือน



ผลการดำเนินงาน ปี 2568

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,753.98 ล้านบาท
รายได้รวม	2,957.70 ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,205.96 ล้านบาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,658.51 ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,753.98	280.26
รายได้อื่น	203.71	8.97
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	2,315.88	193.28
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,658.51	377.08
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.14	0.16
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.9451	สะสมไปจ่าย ในงวดถัดไป
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.11	0.11
ต้นทุนทางการเงิน (%) ^{1/}	3.25	3.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	947.10	364.40
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,775.92)	678.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	213.97	1,042.80
สินทรัพย์สุทธิ	29,425.48	28,463.04
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.05	0.99
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	30,852.13	28,047.40
ราคาปิด ณ สิ้นปี	13.20	12.00

^{1/} ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 2,957.70 ล้านบาท เมื่อสุทธிகับค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 751.73 ล้านบาท และรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 452.55 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 2,658.51 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงร้อยละ 605 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 กองทรัสต์เพิ่งจัดตั้งและรับโอนทรัพย์สินในช่วงปลายปี จึงมีผลการดำเนินงานรับรู้เพียง 1 เดือน 5 วัน ขณะที่ปี 2568 เป็นปีแรกที่กองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปี จึงทำให้ผลการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด:- ไม่มีเงื่อนไข-

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance)
วงเงินกู้	2,450,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR หักอัตราร้อยละคงที่ตามสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
วันที่ชำระคืน	20 ธันวาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	43.84	1.99
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19.93	0.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8.32	0.38
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.49	0.25
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	248.18	11.25
ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ¹	310.67	14.08

¹ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ เป็นต้น

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
2. ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. กองทรัสต์จะต้องพึ่งพิงผู้เช่าหลักคือซีพี แอ็กซ์ตรา ในการใช้ชื่อ "โลดส์"
4. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
5. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. กองทรัสต์และผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ
2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
3. ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัย
4. การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และ โครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้
5. ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
6. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ต่อ)

7. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
8. การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
9. กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับซีพี แอ็กซ์ตราเกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์
10. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งกองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน
11. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทรัสต์มิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ
2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
4. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
2. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
4. กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 111 อาคารทรู ดิจิทัล พาร์ค เวสต์ ห้อง 1001/1 ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์	063-848-4677
URL	www.axtrart.com
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	www.ktam.co.th

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อภาษาไทย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
ชื่อภาษาอังกฤษ	Axtra Future City Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AXTRART
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	28,085,960,304.31 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

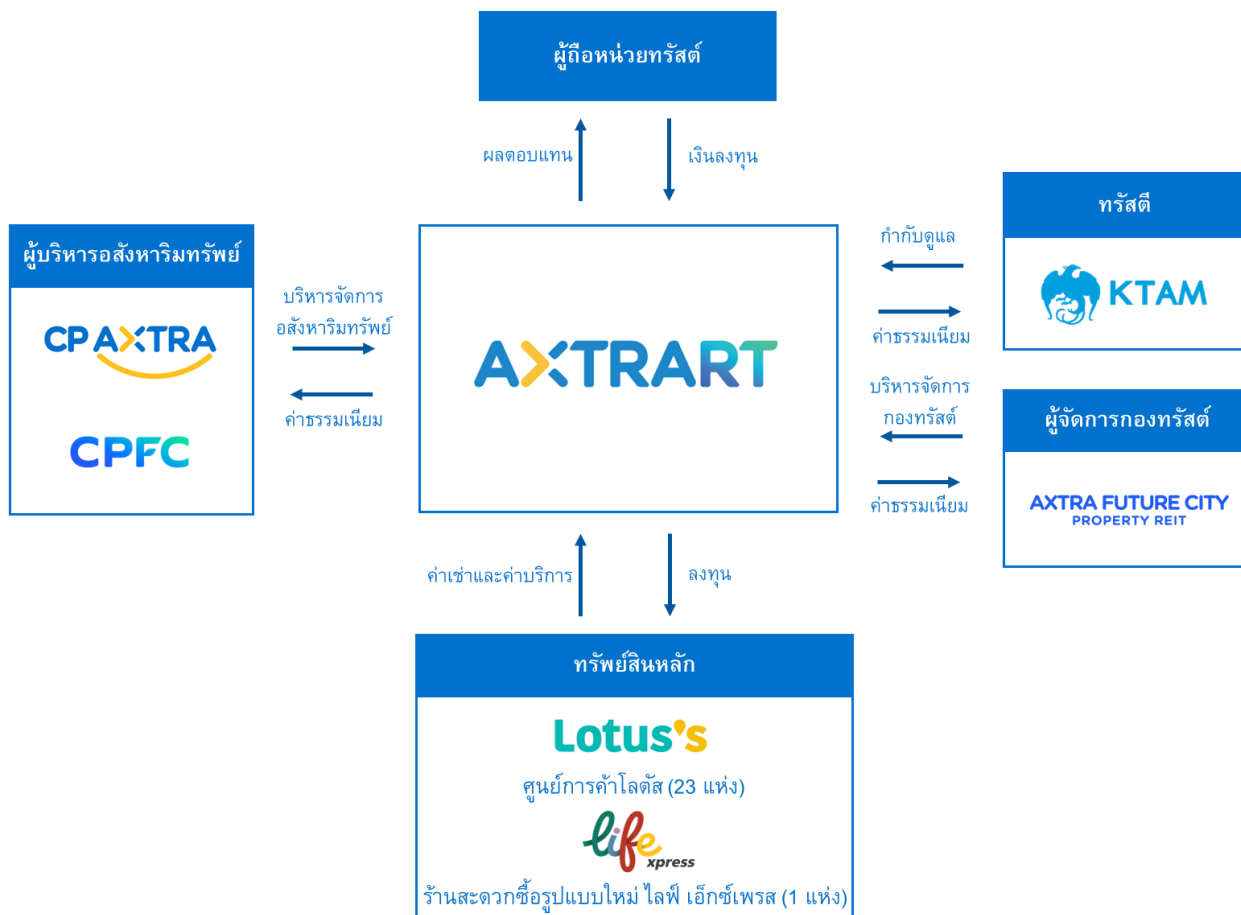
2.1 ความเป็นมา และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า ค้าปลีก-ค้าส่ง ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

- เดือนกันยายน 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ A+ แนวโน้มเครดิตคงที่ (Stable) จากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating)
- เดือนพฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้า กับบริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด โดยมีกำหนดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับเพื่อการติดตั้งและดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ในโครงการจำนวน 12 โครงการ
- เดือนธันวาคม 2568 กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีพื้นที่ให้เช่ารวม (NLA) 1,323 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 96 ล้านบาท

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ AXTRART มี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTAM”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ คอยกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ มี บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“AXTRARM”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบการบริหารจัดการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 คือ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) และ บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“CPFC”) ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในด้านการจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์ได้ลงทุนและปล่อยเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าโลตัส จำนวน 23 สาขา และร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ โลฟ เอ็กซ์เพรส จำนวน 1 สาขา โดยแต่งตั้งให้ CPAXT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับศูนย์การค้าโลตัส และ CPFC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโลฟ เอ็กซ์เพรส

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568


มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)
33,001,253,241	29,425,475,193	12.5896	13.20 ¹

หมายเหตุ: ¹ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,895,177,184	105.0
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	1,158,044,245	3.9
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	483,898,683	1.6
สินทรัพย์สิทธิการใช้	225,070,439	0.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	213,972,182	0.7
สินทรัพย์อื่น	25,090,508	0.1
รวมสินทรัพย์	33,001,253,241	112.2
สินทรัพย์สุทธิ	29,425,475,193	100.0

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

1) โครงการโลตัส ศรีนครินทร์

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น พร้อมชั้น ลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 57,374 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 27,203 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	3,614,353,589 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	3,682,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2) โครงการโลตัส กระบี่

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 191 หมู่ที่ 12 ตัดถนนเพชรเกษม (ทล.4) โดยตั้งอยู่ระหว่างบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 976-977 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 30-1-51.8 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 37,120 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 16,198 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,026,994,866 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,999,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


3) โครงการโลตัส ประชาชื่น

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 34,213 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,482 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,724,241,184 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,789,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

4) โครงการโลตัส รัชสิดคลอง 7

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรัชสิด-นครนายก ตำบลลำผัก กูด อำเภอนัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 144-1-71 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 17,859 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,340 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,410,341,588 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,616,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

5) โครงการโลตัส ทุ่งสง

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 30-2-85.7 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 24,975 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,083 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	749,816,329 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	744,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

6) โครงการโลตัส สิงห์บุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา อำเภอบางบาล จังหวัดลพบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-09 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 26,048 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,417 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	625,205,952 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	644,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

7) โครงการโลตัส ปราณบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 22-3-58.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 12,273 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 9,071 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	947,627,330 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	957,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

8) โครงการโลตัส มหาชัย

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 20-3-71 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,983 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 8,418 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	440,010,942 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	649,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


9) โครงการโลตัส แม่สาย

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 32-3-00 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,255 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,540 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	920,614,672 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	992,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

10) โครงการโลตัส ระนอง

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 26-0-50.8 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,320 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,671 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	722,705,816 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	830,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

11) โครงการโลตัส ภูเก็ต

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบล รัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 44-2-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นพร้อมชั้น ลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 31,262 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 22,305 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	3,111,516,675 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	3,318,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

12) โครงการโลตัส สาขา

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 38-3-99 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 25,765 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 18,550 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,011,506,374 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,980,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


13) โครงการโลตัส นครศรีธรรมราช

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 21,225 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 15,465 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,431,273,145 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,547,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


14) โครงการโลตัส นวนคร

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 31-0-5 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 40,012 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 20,633 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	2,599,326,167 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	2,786,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


15) โครงการโลตัส สมุย

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทิวราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 22-1-52 ไร่ สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 10-1-16.7 ไร่¹ สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 14-2-61.3 ไร่² กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: ¹ สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 29 สิงหาคม 2573 ² สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 29 สิงหาคม 2578</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 25,732 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 20,516 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	727,162,174 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	890,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

16) โครงการโลตัส พิชญโลก

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดพิจญโลก
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ 2. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 0-2-59.5 ไร่ 3. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 4. กรรมสิทธิ์ในอาคารร้านค้า 1 ชั้น 5. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 6. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 29 ธันวาคม 2578</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,010 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 16,162 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,116,265,609 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,175,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

17) โครงการโลตัส อมตะนคร

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 32,021 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 22,128 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	1,649,961,596 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	1,502,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


18) โครงการโลตัส เพชรบูรณ์

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 30-0-0 ไร่¹ 2. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 13-2-5.4 ไร่² 3. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 4. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 5. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: ¹ สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 21 สิงหาคม 2580</p> <p>² สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2581</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 18,984 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 13,789 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	785,111,082 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	691,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

19) โครงการโลตัส ลำลูกกา คลอง 6

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 33-1-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 14 พฤษภาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 15,905 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 11,786 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	545,128,006 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	515,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


20) โครงการโลตัส เสนา

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสена จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-96 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 เมษายน 2581
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 11,281 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 7,906 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	355,474,624 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	343,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


21) โครงการโลตัส รัชสิต-นครนายก

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรัชสิต-นครนายก ตำบลบึงขี้เฒ่า อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 33-2-0 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 6 กันยายน 2578</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 22,586 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 13,056 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	641,224,504 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	406,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

22) โครงการโลตัส บางปู

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 55-0-80 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 4 ตุลาคม 2580</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	พื้นที่ใช้สอย (GFA): 18,429 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (NLA): 12,792 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	768,042,856 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	677,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

23) โครงการโลตัส พระราม 1

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม 12-3-3.25 ไร่ 2. สิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 11 ธันวาคม 2577</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 45,651 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 15,524 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	26 พฤศจิกายน 2567
มูลค่าที่รับโอนจากกองทุนรวม LPF	981,023,315 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 พฤศจิกายน 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	790,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

24) โครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่

หัวข้อ	รายละเอียด
ภาพโครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ตำบลแม่เหิยะ อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
ลักษณะการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 0-3-50 ไร่ 2. กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง <p>หมายเหตุ: สิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2598</p>
ขนาดพื้นที่ (ณ เดือน ธันวาคม 2568)	<p>พื้นที่ใช้สอย (GFA): 1,727 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (NLA): 1,323 ตารางเมตร</p>
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2568
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	96,000,000 บาท
วันที่ประเมินมูลค่าล่าสุด	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้และผู้ประเมิน	<p>บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด</p> <p>89,430,000 บาท</p> <p>บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด</p> <p>93,800,000 บาท</p>

2.4.3 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ได้มาในรอบปีบัญชี

ชื่อโครงการ	ไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่
วันที่เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2568
มูลค่าการลงทุน	96,000,000 บาท
รายละเอียดทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินจำนวน 3 โฉนด ซึ่งได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 11666 11672 และ 11673 ตำบลแม่เหิยะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ประมาณ 3 งาน 50 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2598 กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,727 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในที่ดินข้างต้น กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ผู้ขาย/ผู้โอนสิทธิการเช่า	บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ประโยชน์ที่ได้รับและความเหมาะสมผลของการเข้าลงทุน	<p>การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการขยายการลงทุนที่ช่วยให้กองทรัสต์เติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว โดยการลงทุนในทรัพย์สินประเภทโครงการร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีศักยภาพ จะส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวมีความมั่นคงยิ่งขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และลดการพึ่งพาแหล่งรายได้เดิม (Asset Diversification)</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้พิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย (2) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าลงทุน (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝาก และตราสารหนี้ <p>และ (6) มูลค่าที่เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมผล</p>
แหล่งเงินทุนที่ใช้	กระแสเงินสดภายในของกองทรัสต์

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด วันที่ประเมิน: 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าประเมินวิธีรายได้: 89,430,000 บาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวกูเอชั่น จำกัด วันที่ประเมิน: 1 ธันวาคม 2568 มูลค่าประเมินวิธีรายได้: 93,800,000 บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุน	ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน และ ผู้ประเมินทรัพย์สิน จำนวน 1,027,200 บาท	
การขออนุมัติทำรายการ	เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าว มีมูลค่าที่เกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) แต่ไม่ถึง 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) จึงจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555	

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนทั้งในรูปแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องภายในโครงการศูนย์การค้าโลดส์ จำนวน 23 สาขา และร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ โลฟ เอ็กซ์เพรส จำนวน 1 สาขา ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ได้แก่ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) รับหน้าที่บริหารจัดการสำหรับศูนย์การค้าโลดส์ และ บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“CPFC”) รับหน้าที่บริหารจัดการสำหรับโลฟ เอ็กซ์เพรส ซึ่งครอบคลุมภารกิจในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การพัฒนาศักยภาพทรัพย์สิน การดูแลซ่อมบำรุง และการส่งเสริมกิจกรรมทางการตลาด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการ อันจะนำไปสู่การสร้างผลตอบแทนสูงสุดให้แก่กองทรัสต์

2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีผู้เช่าแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ (1) ผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) ซึ่งมีสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป โดยหากเช่าพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร จะถือเป็น ผู้เช่าหลัก (anchor tenants) และ (2) ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (temporary users) ซึ่งมีระยะเวลาการใช้พื้นที่ไม่เกิน 6 เดือน

สำหรับผู้เช่าระยะยาว ค่าเช่าและค่าบริการอาจกำหนดเป็น อัตรารายเดือนคงที่ (Fixed Rate) หรืออัตราแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า (Variable Rate) โดยอาจมีค่าเช่าขั้นต่ำหรือกำหนดทั้งสองรูปแบบร่วมกัน ในขณะที่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะเสียค่าบริการในอัตราคงที่ นอกจากนี้ สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อสัญญาว่าด้วย การต่อระยะเวลาการเช่า ในขณะที่สัญญาเช่าทุกฉบับมีระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนซึ่งหากมีการต่อสัญญา จะต้องเจรจาเงื่อนไขการต่อระยะเวลาการเช่าเป็นกรณีๆ ไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น โดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นข้อสัญญามาตรฐาน แบ่งตามประเภทต่างๆ ขึ้นอยู่กับประเภทข้อตกลงการเช่าและ/หรือลักษณะธุรกิจของผู้เช่า

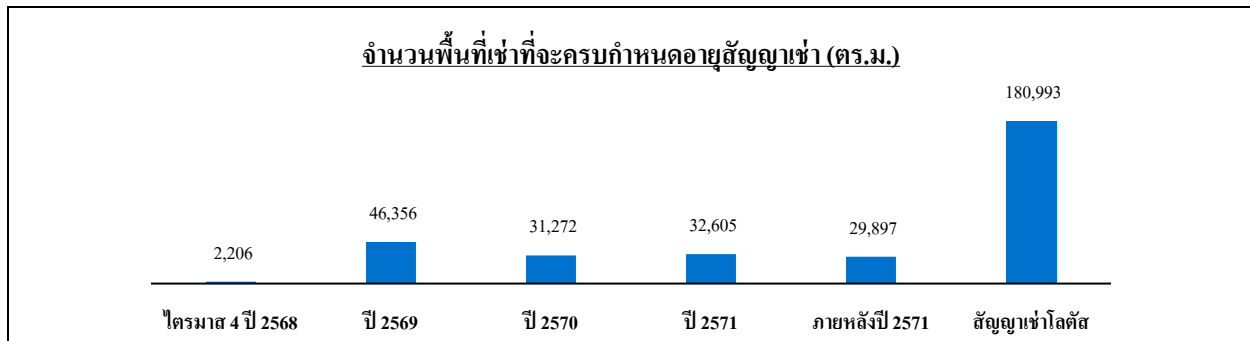
โดยรายละเอียดสัญญาเช่าและผู้เช่า ณ เดือน ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

1) อัตราการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (NLA) (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (Occ. Rate) ณ เดือน ธันวาคม 2568
1	โลดส์ สาขามหาชัย	8,418	97%
2	โลดส์ สาขาพิษณุโลก	16,162	94%
3	โลดส์ สาขาศรีนครินทร์	27,203	96%
4	โลดส์ สาขาประชาชื่น	12,482	100%
5	โลดส์ สาขาสมุย	20,516	96%
6	โลดส์ สาขาพระราม 1	15,524	95%
7	โลดส์ สาขาลำลูกกา	11,786	98%
8	โลดส์ สาขารังสิต-คลอง 7	12,340	100%
9	โลดส์ สาขากระบี่	16,198	96%
10	โลดส์ สาขาเพชรบูรณ์	13,789	98%
11	โลดส์ สาขาสิงห์บุรี	11,417	92%
12	โลดส์ สาขาระนอง	7,671	100%
13	โลดส์ สาขาทุ่งสง	11,083	96%
14	โลดส์ สาขาปรางค์บุรี	9,071	100%
15	โลดส์ สาขาอมตะนคร	22,128	92%
16	โลดส์ สาขาแม่สาย	7,540	99%
17	โลดส์ สาขาเสนา อยูธยา	7,906	93%
18	โลดส์ สาขานครศรีธรรมราช	15,465	96%
19	โลดส์ สาขาภูเก็ต	22,305	99%
20	โลดส์ สาขารังสิต นครนายก	13,056	97%
21	โลดส์ สาขาบางปู	12,792	96%
22	โลดส์ สาขาสาขลา	18,550	93%
23	โลดส์ สาขานวนคร	20,633	99%
24	ไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่	1,323	100%
รวม		335,359	96%

หมายเหตุ: นับรวมพื้นที่ให้เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

2) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา



หมายเหตุ: ข้อมูลพื้นที่เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

3) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

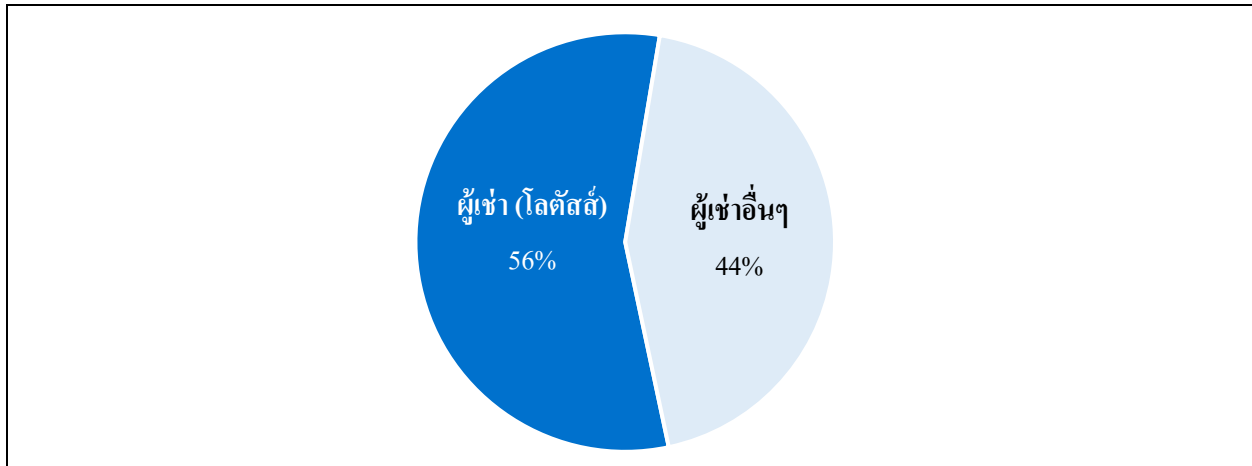
ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด ^{1/}
ผู้เช่ารายใหญ่ ^{2/}	31.5%
ร้านอาหาร	17.6%
สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	10.0%
บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	7.1%
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.7%
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	6.4%
เกมส์และคาราโอเกะ	5.2%
บริการทางการเงิน	4.9%
Grab & Go	2.5%
การศึกษา	2.1%
เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่ง	1.7%
อัญมณีและเครื่องประดับ	1.4%
เครื่องดื่ม	1.3%
บริการ	1.1%
อื่นๆ	0.4%
รวม	100.0%

หมายเหตุ :

^{1/} สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) แต่ไม่รวมถึงไฮเปอร์มาร์เก็ตและ ศูนย์อาหารของโลดส์

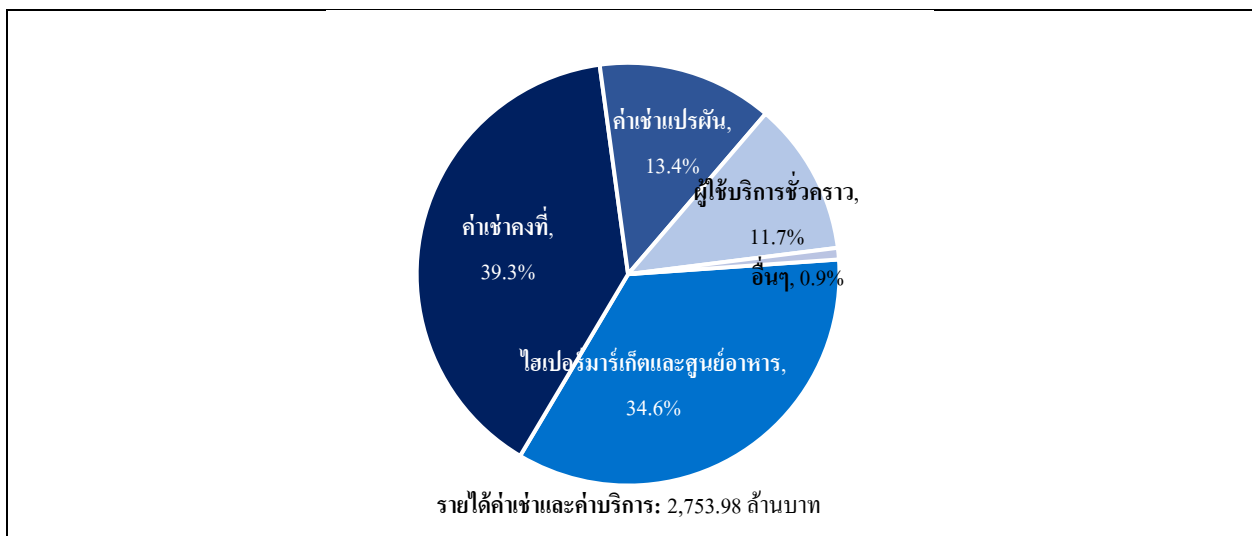
^{2/} ผู้เช่ารายใหญ่ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมที่หลากหลาย อาทิ สินค้าและบริการด้านการก่อสร้าง โรงภาพยนตร์ และอื่นๆ

4) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า



หมายเหตุ: ข้อมูลพื้นที่เช่าเฉพาะสัญญาที่เป็นผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants)

5) สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามรายได้



หมายเหตุ: ข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

2.5.3 ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) หรือ CPAXT เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลสำคัญต่อผลการดำเนินงาน นโยบายการใช้พื้นที่ และแผนการขยายธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หากกลุ่มผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งในสายตาของผู้เช่ารายอื่นและลูกค้า ในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันดำเนินการเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน อย่างไรก็ดี อาจมีความท้าทายในการหาผู้เช่าที่เหมาะสม หรืออาจเกิดความล่าช้าในการเจรจาสัญญาใหม่ ซึ่งอาจส่งผลให้เงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่ รวมถึงค่าเช่า ไม่เทียบเท่าหรือดีกว่าสัญญาเดิม ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ทันเวลาที่ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม CPAXT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องมาอย่างยาวนาน โดยจะร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อจัดหาผู้เช่าทดแทนให้ได้อย่างรวดเร็วและได้เงื่อนไขที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

กองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้ CPAXT ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทรัสต์ลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

คู่สัญญา	CPAXT และกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ	สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น)
ข้อตกลงของ CPAXT	CPAXT ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรือควั่นกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่ CPAXT เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของ

	<p>ทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดย CPAXT) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของ CPAXT รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทรัสต์เป็นต้น</p>
ข้อตกลงของกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่า การให้ CPAXT ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของ CPAXT) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของ CPAXT รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจาก CPAXT ซึ่ง CPAXT ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของ CPAXT ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น</p>
สิทธิและหน้าที่อื่นของ CPAXT และกองทรัสต์	<p>กองทรัสต์ และ CPAXT มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่ CPAXT สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์ และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทรัสต์ต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT และอนุญาตให้ CPAXT ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
การโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าหลัก	<p>CPAXT ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ CPAXT (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม CPAXT สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่า หรือที่ต่ออายุสัญญา (2)</p>

	<p>พื้นที่ซึ่งให้บริษัท โลตัสส์ มั่นนิ เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นสัดส่วนจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ นอกจากนี้ CPAXT สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดย CPAXT ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
ประกันภัยและการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สิน	<p>กองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว CPAXT อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทรัสต์ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน CPAXT อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทรัสต์ต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ CPAXT อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มีประกันภัยหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทรัสต์จะยอมรับได้ หรือกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p>
การเวนคืนทรัพย์สิน	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของ CPAXT อันทำให้ CPAXT ไม่สามารถดำเนินการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ต่อไปได้ CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของ CPAXT ในการ</p>

	<p>ดำเนินการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป CPAXT ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>
<p>เหตุผิณัดและการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิณัดซึ่งเป็นความผิณของ CPAXT กองทรัสต์อาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ CPAXT (ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึง CPAXT ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิณัดซึ่งเป็นความผิณของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่ CPAXT มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน CPAXT อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้</p> <p>เหตุผิณัดซึ่งเป็นความผิณของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิณัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิณัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิณัดปฏิบัติผิณขัดตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิณัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิณขัดตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิณัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิกกิจการ พักทรัพย์ ฟืนฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ขัดตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่ากระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทรัสต์หรือโดย CPAXT ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>

หมายเหตุ: สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อมูลในหนังสือชี้ชวน

การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าการให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPAXT เป็นการดำเนินการที่สมเหตุสมผล เนื่องจากมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานทางการค้าและเป็นไปตามเงื่อนไขของธุรกรรมเชิงพาณิชย์ทั่วไป เสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่โดยไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน (At arm's length)

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ("CPAXT") และ บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("CPFC") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อบริหารจัดการ ศูนย์การค้าโลตัส จำนวน 23 สาขา และไลฟ์ เอ็กซ์เพรส จำนวน 1 สาขา ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

CPAXT เป็นผู้นำในธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภคของไทย ดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์ "แม็คโคร (Makro)" และ "โลตัส (Lotus's)" โดยมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ เข้าภายในศูนย์การค้าและสาขาต่างๆ มาอย่างยาวนาน ครอบคลุมทำเลศักยภาพทั่วประเทศ ทำให้มีความเข้าใจใน พฤติกรรมผู้บริโภคและการบริหารส่วนผสมร้านค้า (Tenant Mix) ให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าใน แต่ละพื้นที่ได้อย่างลงตัว อีกทั้งในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการและบริหารพื้นที่ที่ศูนย์การค้าโลตัสเดิม จึงมีความรู้ ความเข้าใจในรายละเอียดของทรัพย์สินและงานระบบอาคารเป็นอย่างดี ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้การบริหาร จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าบริการ	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าบริการ	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์	เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน
ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน ในการลงทุนหรือการรื้อถอน	อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: อัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

CPAXT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

CPAXT ดำเนินธุรกิจลงทุน พัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ทั้งในไทยและต่างประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ดังนั้น CPAXT จึงได้ตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ได้แก่ (1) ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน: CPAXT จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับกองทรัสต์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร (2) การละเว้นจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขัน: CPAXT จะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอื่นที่ลงทุนในศูนย์การค้า และจะดำเนินการให้บริษัทย่อยไม่เข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเช่นกัน และ (3) สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal): หาก CPAXT ต้องการขาย โอน หรือให้เช่าที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าขนาดตั้งแต่ 3,000 ตร.ม. ขึ้นไป จะต้องเสนอขายให้กองทรัสต์พิจารณาก่อน และไม่สามารถขายหรือให้เช่าแก่ผู้อื่นภายใต้เงื่อนไขที่ดีกว่าที่เสนอให้แก่กองทรัสต์

บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

CPFC ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเมืองใหม่และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ทันสมัย บริษัทมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed-use) และพื้นที่ค้าปลีกเพื่อการพาณิชย์ ที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างลงตัว ด้วยความที่เป็นบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ที่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจค้าปลีกและการพัฒนาที่ดิน จึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมผู้บริโภคและการบริหารจัดการพื้นที่เช่าเป็นอย่างดี ทั้งนี้ CPFC เป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Life Xpress) จึงมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่บริหาร รวมถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการอย่างลึกซึ้ง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าบริการ	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์	เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

CPFC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance)
วงเงินกู้	2,450,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR หักอัตราร้อยละตามที่ตามสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
วันที่ชำระคืน	20 ธันวาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	-ไม่มี-

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีจำนวนเงินวงเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 2,450,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 7.4 และมีสถานะการกู้ยืมปกติ โดยกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินโดยครบถ้วน

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยเผชิญความผันผวนจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและปัจจัยภายในประเทศ ส่งผลให้สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ประเมินอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ตลอดทั้งปีไว้ที่ร้อยละ 2.0 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 2.5 ในปีก่อนหน้านี้ โดยมีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจด้านราคาอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนจากอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ -0.2 ขณะที่ดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุลในระดับร้อยละ 2.8 ของ GDP

ในช่วงไตรมาสแรก เศรษฐกิจไทยได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้นของภาครัฐ ทั้งการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำในพื้นที่นาร่อง การช่วยเหลือกลุ่มเปราะบาง และมาตรการลดหย่อนภาษี (Easy E-Receipt) ซึ่งประสบความสำเร็จในการกระตุ้นการบริโภคภาคเอกชนและเสริมสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม โหมเมนต์การเติบโตเริ่มชะลอตัวลงในช่วงไตรมาสที่สอง ภายหลังจากสหรัฐอเมริกาประกาศใช้มาตรการกีดกันทางการค้า ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการส่งออก โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน

สถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังเผชิญกับปัจจัยลบที่รุนแรงมากขึ้น ทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองและสถานการณ์ความไม่สงบบริเวณชายแดน ซึ่งบั่นทอนความเชื่อมั่นของนักลงทุนและภาคการท่องเที่ยวอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ภาคเกษตรกรรมยังได้รับความเสียหายจากอุทกภัยและราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ กระทั่งก่อให้เกิดข้อกังวลในระดับภูมิภาค

ในขณะเดียวกัน เครื่องยนต์หลักทางเศรษฐกิจอย่างภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้ต่ำกว่าเป้าหมาย เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว ส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงหดตัวต่อเนื่อง แม้จะมีการผ่อนคลายมาตรการสินเชื่อ แต่ด้วยระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงและกำลังซื้อที่จำกัด ทำให้ยอดขายยังคงชะงัก แม้ในช่วงปลายปีรัฐบาลจะพยายามเร่งออกมาตรการกระตุ้นเพิ่มเติม รวมถึงการแก้ปัญหาหนี้เสีย แต่ผลกระทบจากภัยธรรมชาติและการยุบสภาเพื่อเตรียมการเลือกตั้งใหม่ ได้จำกัดประสิทธิผลของนโยบายดังกล่าว

สำหรับทิศทางเศรษฐกิจในปี 2569 ทั้งสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีมุมมองสอดคล้องกันว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง และต่ำกว่าระดับศักยภาพ โดยคาดว่าจะขยายตัวในกรอบร้อยละ 1.2 – 2.2 แม้จะได้รับแรงส่งจากการอุปโภคบริโภคที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ผนวกกับการฟื้นตัวของภาคบริการและการท่องเที่ยว ตลอดจนแนวโน้ม

การลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นจากมาตรการเชิงรุกอย่าง Thailand FastPass แต่ในภาพรวมเศรษฐกิจยังคงเผชิญแรงกดดันรอบด้าน โดยเฉพาะภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มหดตัวร้อยละ 0.3 จากผลกระทบของมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก รวมถึงค่าเงินบาทที่ส่งผลต่อขีดความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ ความเปราะบางของผู้ประกอบการ SMEs ที่ยังคงเผชิญข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อและการปรับตัว ถือเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่ทำลายเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยการดำเนินนโยบายแบบผสมผสานเพื่อเร่งปรับโครงสร้างและยกระดับศักยภาพของประเทศให้ก้าวข้ามข้อจำกัดดังกล่าว

3.2 อุตสาหกรรมค้าปลีกไทยปี 2568

จากข้อมูลบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรี (Krungsri Research) ภาพรวมธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2568 เผชิญกับความผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยในช่วงครึ่งปีแรก ความต้องการเช่าพื้นที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.9 (YoY) หรือคิดเป็นพื้นที่ 6.6 ล้านตารางเมตร อันเนื่องมาจากการชะลอตัวของกำลังซื้อในประเทศและความระมัดระวังในการใช้จ่ายของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม ภาคธุรกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อาทิ โครงการ “Easy E-Receipt” และ “เราเที่ยวด้วยกัน 2568” ซึ่งช่วยกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยว ส่งผลให้ยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ฝั่งอุปทานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 (YoY) แตะระดับ 7.1 ล้านตารางเมตร จากการทยอยเปิดตัวของโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 93.1

ในช่วงครึ่งปีหลัง ตลาดได้รับแรงส่งเชิงบวกจากมาตรการ “คนละครึ่งพลัส” ที่ช่วยพยุงกำลังซื้อในประเทศ ประกอบกับการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) และเทศกาลเฉลิมฉลองช่วงปลายปี ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติและกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอย ส่งผลให้ภาพรวมตลอดทั้งปี 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่ขยายตัวร้อยละ 1.8 (YoY) หรือประมาณ 6.8 ล้านตารางเมตร ด้านอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 200,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานสะสมอยู่ที่ 7.3 ล้านตารางเมตร (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 YoY) โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปี ปรับตัวลดลงเล็กน้อยสู่ระดับร้อยละ 93.7

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดการณ์อุปสงค์การเช่าพื้นที่เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.5–2.5 ต่อปี อันสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่มีเป้าหมายดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติสู่ระดับ 39 ล้านคนภายในปี 2571 ควบคู่กับการขยายตัวของโครงข่ายคมนาคมและชุมชนเมืองสู่พื้นที่บริเวณชานเมือง ขณะที่ฝั่งอุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.7–2.7 ต่อปี หรือประมาณ 500,000 ตารางเมตรต่อปี จากการเปิดตัวโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่และโครงการสำคัญ อาทิ One Bangkok (Phase II), The Forestias และ Central Northville ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยอาจปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 92.3 โดยกลุ่มศูนย์การค้าแบบปิดในทำเลศักยภาพและย่านชานเมืองที่เติบโตใหม่ ยังคงมีทิศทางรายได้เติบโตดีจากการเข้ามาของแบรนด์ต่างประเทศ ในขณะที่กลุ่มคอมมูนิตีโมดัลและพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในโครงการมิกซ์ยูสมีแนวโน้มรายได้ทรงตัว เนื่องจากต้องเผชิญกับการแข่งขันจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องท่ามกลางกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในภาพรวมยังคงทำได้ในวงจำกัด ยกเว้นพื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความต้องการสูงเป็นพิเศษ

3.3 อุตสาหกรรมค้าปลีกในกรุงเทพฯ ปี 2568

จากข้อมูลบทวิเคราะห์ของวิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2568 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงรักษาระดับการเติบโตได้ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจ โดยได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ อาทิ โครงการ “Easy E-Receipt” และ “คนละครึ่งพลัส” รวมถึงอันสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะในช่วงเทศกาลปลายปีที่ช่วยหนุนบรรยากาศการจับจ่ายใช้สอย อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของตลาดมีลักษณะไม่ทั่วถึง (Uneven Recovery) โดยกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ในขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางยังคงระมัดระวังการใช้จ่ายจากภาระหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ทรงตัวในระดับสูง

สำหรับอุปทาน ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ตลาดมีอุปทานพื้นที่สะสมรวม 8.35 ล้านตารางเมตร ขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 (YTD) โดยทิศทางการพัฒนาโครงการมุ่งเน้นไปที่ทำเลใจกลางเมือง (Downtown) และรอบใจกลางเมือง (Midtown) ที่เชื่อมโยงกับระบบขนส่งมวลชนและแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่น สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการ Mixed-use ระดับเมกะโปรเจกต์อย่าง Dusit Central Park และคอมมูนิตีโมดัลอย่าง King Square ในขณะที่ทำเลชานเมือง (Suburbs) เริ่มชะลอตัวลงหลังมีการเปิดตัวโครงการจำนวนมากในปีก่อนหน้านี้ นอกจากนี้ ตลาดยังเกิดกระแสการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ของผู้เฝ้ารายหลัก ทั้งกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (ปิ่นเกล้า, บางนา, แจ้งวัฒนะ) และกลุ่มสยามพิวรรธน์ (สยามพารากอน, โซน NEXTOPIA) เพื่อ

ยกระดับประสบการณ์และรองรับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานบางส่วนหายไปจากตลาดชั่วคราว

ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ แม้ตัวเลขสะสมในช่วง 9 เดือนแรกจะปรับลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 7.75 ล้านตารางเมตร อันเป็นผลกระทบเชิงโครงสร้างจากการปิดพื้นที่ปรับปรุงและการทยอยเข้าสู่ตลาดของอุปทานใหม่ แต่ความต้องการเช่าที่แท้จริง (Organic Demand) ยังคงแข็งแกร่ง โดยเฉพาะในทำเลใจกลางเมืองที่เป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวและกลุ่มกำลังซื้อสูง ส่งผลให้อัตราค่าเช่าในย่านธุรกิจ (CBD) ยังคงทรงตัวในระดับสูงที่ 3,500 – 5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ดี อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวม (Occupancy Rate) มีการปรับตัวลดลงจากร้อยละ 94.8 ในปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ร้อยละ 92.8 ซึ่งกดดันให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ราคาที่ยืดหยุ่นเพื่อรักษฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

สำหรับทิศทางในระยะข้างหน้า ประเมินว่าธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจะมีแนวโน้มเติบโตในกรอบที่จำกัด โดยมีปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวเต็มรูปแบบของภาคการท่องเที่ยวในปี 2569 และมาตรการแก้ไขปัญหานี้ครัวเรือนที่จะช่วยเติมสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจ ประกอบกับการทยอยเปิดตัวของโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ (อาทิ Cloud 11 และ Central Northville) จะช่วยสร้างความกึกกักและดึงดูดเม็ดเงินลงทุน กระนั้น ธุรกิจยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายจากภาวะอุปทานใหม่ที่อาจเติบโตเร็วกว่าความต้องการ (Oversupply Risk) และการแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซ ซึ่งผลักดันให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวสู่โมเดล "Experience-First" ที่เน้นการมอบประสบการณ์ไลฟ์สไตล์ที่เหนือกว่าการช้อปปิ้ง และการเชื่อมโยงช่องทางออฟไลน์และออนไลน์ (O2O) อย่างไร้รอยต่อ เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน

3.4 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคเหนือ ปี 2568

จากข้อมูลรายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี 2568 ธุรกิจการค้าในพื้นที่ภาคเหนือเผชิญความท้าทายจากกำลังซื้อในภูมิภาคที่ชะลอตัว โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี ธุรกิจมีการหดตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยกดดันหลักมาจากรายได้เกษตรกรซึ่งเป็นฐานลูกค้ากลุ่มใหญ่ของภาคเหนือปรับตัวลดลงตามราคาสินค้าเกษตร ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ส่งผลให้ผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มฐานรากและผู้มีรายได้น้อย ระวังการใช้จ่ายอย่างเข้มงวด และปรับเปลี่ยนพฤติกรรมหันไปเลือกซื้อสินค้าราคาประหยัด (Trading Down) ทดแทนสินค้ามีแบรนด์ หรือชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อรอช่วงรายการส่งเสริมการขาย (Promotion) เพื่อบริหารจัดการค่าครองชีพ

สถานการณ์เริ่มส่งสัญญาณบวกชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นช่วง High Season ของภาคเหนือ โดยได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัว ทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ และ (2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อาทิ การเพิ่มวงเงินบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ และโครงการ "คนละครึ่งพลัส" ซึ่งมีส่วนช่วยฟื้นฟูความเชื่อมั่นและกระตุ้นการบริโภคสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็น

3.5 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2568

จากข้อมูลรายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี 2568 ธุรกิจค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเผชิญความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ โดยในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี ธุรกิจประสบภาวะการหดตัวต่อเนื่องจากการชะลอตัวของกำลังซื้อพื้นฐานและประสิทธิผลที่จำกัดของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงต้นปี ส่งผลให้ผู้บริโภคมีพฤติกรรมระมัดระวังการใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ก่อนที่สถานการณ์จะพลิกฟื้นกลับมาขยายตัวได้ในช่วงไตรมาสสุดท้าย โดยได้รับแรงส่งสำคัญจากมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐที่ออกมาในช่วงปลายปี

3.6 อุตสาหกรรมค้าปลีกในภาคใต้ ปี 2568

จากข้อมูลรายงานภาวะและแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี 2568 สถานการณ์ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งในภาคใต้ตลอดปี 2568 ตกอยู่ในสภาวะฟื้นตัวอย่างจำกัดภายใต้แรงกดดันจากกำลังซื้อที่อ่อนแอและภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยในช่วงครึ่งปีแรก ยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นขยายตัวได้บ้าง ทว่ากลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือย อาทิ เสื้อผ้า เครื่องสำอาง และสินค้ามูลค่าสูงอย่างเครื่องประดับกลับหดตัวอย่างชัดเจน เนื่องจากผู้บริโภคทุกกลุ่มรายได้เริ่มใช้เวลาตัดสินใจนานขึ้นและเน้นการเปรียบเทียบราคา สอดคล้องกับการปรับตัวของผู้ประกอบการท้องถิ่นที่ต้องเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากทุนใหญ่ส่วนกลางและแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยมีการปรับกลยุทธ์เน้นสินค้าท้องถิ่นที่แตกต่าง การจัดโปรโมชันลดแลกแจกแถม และการปรับพื้นที่ขายสินค้าฟุ่มเฟือยให้เป็นโซนร้านอาหารเพื่อดึงดูดจำนวนลูกค้า (Traffic) เข้าใช้บริการ แม้ในช่วงไตรมาสสุดท้ายจะมีปัจจัยบวกระยะสั้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น โครงการคนละครึ่งพลัส และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ช่วยพยุงยอดขายในบางพื้นที่ แต่ธุรกิจยังคงเผชิญความท้าทายจากอุทกภัยในช่วงปลายปีที่สร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินและทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนสินค้าชั่วคราวจากการขนส่งที่ติดขัด ส่งผลให้ร้านค้าปลีกขนาดเล็กที่มีสภาพคล่องต่ำมีความเสี่ยงสูงต่อการปิดตัวหากไม่สามารถเข้าถึงแหล่งทุนหรือปรับตัวตามพฤติกรรมตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปได้ทันทุกที

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งซีพี แอ็กซ์ตราเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้อง พึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การ ทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทาง การเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ ควรจะได้รับ และประกอบกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึง หนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

นอกจากนี้ หากซีพี แอ็กซ์ตราไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทรัสต์จะจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่โดยพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง อย่างไรก็ตาม ซีพีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่อาจไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในเอกสารฉบับนี้ ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้นมูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.3 กองทรัสต์จะต้องพึ่งพิงผู้เช่าหลักคือซีพี แอ็กซ์ตรา ในการใช้ชื่อ "โลตัส"

กองทรัสต์ตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของซีพี แอ็กซ์ตรา ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์จะพึ่งพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับซีพี แอ็กซ์ตรา อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ชื่อ "โลตัส" ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับซีพี แอ็กซ์ตราต่อไป

4.1.4 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วน ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงเมื่อเวลาผ่านไป และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า สอดคล้องกับระยะเวลาในการหาประโยชน์ของการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามระยะเวลาการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.5 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์

ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวา ต่อความเสียหายต่าง ๆ

นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น นอกจากนี้กองทรัสต์จะจัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.2.1 กองทรัสต์และผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า ส่วนศูนย์การค้าปลีกประเภทอื่นก็มีการแข่งขันกับผู้เช่าของกองทรัสต์เพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของผู้เช่าของกองทรัสต์และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้ซื้อมากกว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่น ๆ เช่น การขายแบบส่ง (warehouse sale) การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าจะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่า หากรายได้จากการขายของผู้เช่าลดลงเนื่องจากผู้เช่าเหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทรัสต์รวมจะลดลงตามไปด้วย

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินนั้นเมื่อเทียบกับทรัพย์สินให้เช่าประเภทเดียวกันอื่น ๆ

อย่างไรก็ตาม โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทำเลที่ตั้งที่อำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการเดินทาง แวดล้อมด้วยชุมชน สถานที่ท่องเที่ยว และที่พักอาศัย ทำให้มีจุดแข็งในการแข่งขันกับศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ รวมถึงมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารศูนย์การค้า และประสบความสำเร็จในการวางแผนในการจัดหาผู้เช่า รวมถึงการวางแผนทางการตลาดที่เหมาะสมด้วย

4.2.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์

ลดลง นอกจากนี้ ด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงซีพี แอ็กซ์ตรา บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทรอนต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือลูกค้าได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้เช่าหลักหลายรายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมาอย่างยาวนาน ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน

4.2.3 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย

กองทรัสต์ได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามเงื่อนไขการ

เช่าได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้อื่นๆ ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.4 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการและโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การ

ปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นยาลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่านหรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลดน้อยลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.5 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบทางลบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใด

เหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้อุปสงค์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.2.6 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราว เพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่มักกล่าวถึงว่าอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ผ่านมาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นเพื่อรักษาสภาพของทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ โดยหากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด

4.2.7 มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว

4.2.8 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.2.9 กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับซีพี แอ็กซ์ตราเกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ซีพี แอ็กซ์ตรา บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของซีพี แอ็กซ์ตรา ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และซีพี แอ็กซ์ตรา (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของซีพี แอ็กซ์ตรา) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ซีพี แอ็กซ์ตรา ได้ตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

- 1) ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"
ซีพี แอ็กซ์ตราตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร
- 2) ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"
ซีพี แอ็กซ์ตราตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด
- 3) ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"
หากซีพี แอ็กซ์ตราประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ดินของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ซีพี แอ็กซ์ตราจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ ซีพี แอ็กซ์ตรา ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม แม้ ซีพี แอ็กซ์ตราจะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต ซีพี แอ็กซ์ตร้าอาจลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และซีพี แอ็กซ์ตรา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของซีพี แอ็กซ์ตราในสถานการณ์ดังกล่าว

4.2.10 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งกองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบ

4.2.11 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นรวมถึง

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทรัสต์มิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ
- (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์
- (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินทุนหรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย
- (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ
- (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราราคาเช่า
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปจนความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้
- (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า
- (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

- (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี
- (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
- (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและรายได้ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

การประเมินมูลค่าประจำปีของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตการณ์อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์เข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

4.3.3 กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) ของทรัพย์สินหลักที่

กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ มีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.3.4 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทรัสต์ ดังนั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อและปริมาณการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-

offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.4.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.4 กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทรัสต์รวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้ง ไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายหรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-