

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	28,551,790,565 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
	บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด

๑๑

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

2.1.1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2. นโยบายการลงทุน

CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สิน หลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิด รายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการ กระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกำหนด

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF
- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") วันแรก ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

๑๑

ปี 2561


- วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว

ปี 2562

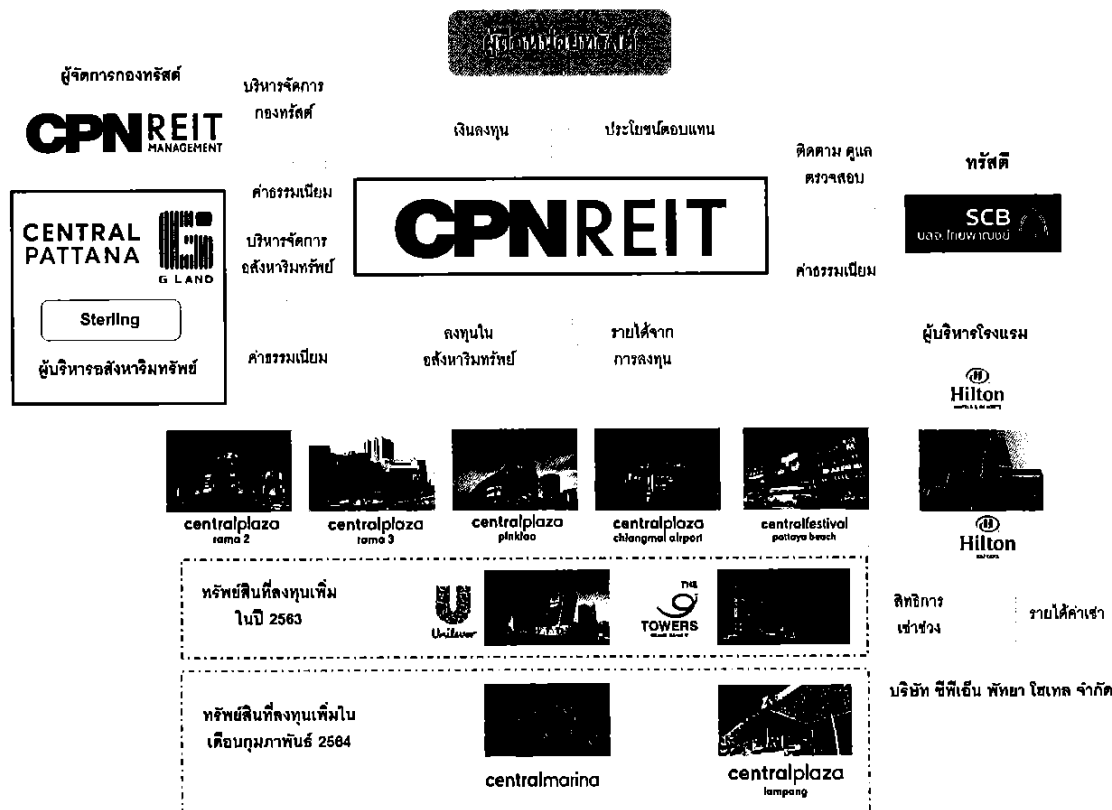
- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
- วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาลี มาตาน พันธ์จากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอรุณพร ฟูตระกูล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ("EGM 1/2562") ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของ CPNREIT ในศูนย์การค้า 5 โครงการ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("เซ็นทรัลพัฒนา") และหรือบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ได้แก่ 1) เซ็นทรัล มารีน่า 2) เซ็นทรัล ลำปาง 3) เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี 4) เซ็นทรัล อุบลราชธานี และ 5) เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และอาคารสำนักงาน 2 โครงการ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT") ได้แก่ 1) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ 2) ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
- วันที่ 9 ธันวาคม 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและฟุตซี รัสเซล (FTSE Russell) ประกาศผลการทบทวนรายชื่อหลักทรัพย์ชุดใหม่ที่จะใช้ในการคำนวณ FTSE SET Index Series มีผลวันที่ 23 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป โดย CPNREIT ได้รับการคัดเลือกอยู่ใน FTSE SET Mid Cap Index

ปี 2563

- CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินสำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563
- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยจะเริ่มชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19") ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน - ธันวาคม 2563
- โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำที่ละเฟส และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2564
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น "Negative" หรือ "ลบ"
- วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล ภาวดี และเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไปตามข้อมูลในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ 

โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



CPNREIT โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และมีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเจ-
เมนต์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ หรือจะ
ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน
ที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2"	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564	
โครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ: "สัญญาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบจะเริ่มในวันที่ 16 สิงหาคม 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอริลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอริลิง ร้อยละ 99.99

ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เพื่อขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็ม

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)
71,577,174,291	28,043,980,974	12.6753	19.00 ¹⁾

หมายเหตุ: ¹⁾ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,072,799,128	3.8
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	68,269,714,006	243.4
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,162,096,779	4.2
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	644,432,310	2.3
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	319,032,642	1.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	27,765,708	0.1
สินทรัพย์อื่น	81,333,718	0.3
รวมทรัพย์สิน	71,577,174,291	255.2

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

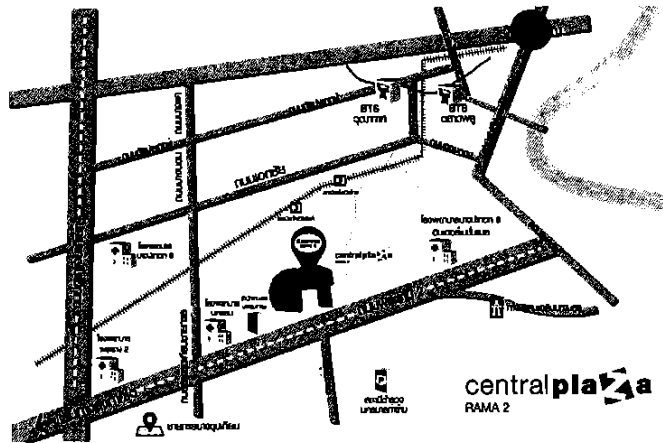
ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 7 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 5 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยในรอบปีบัญชี 2563 CPNREIT ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

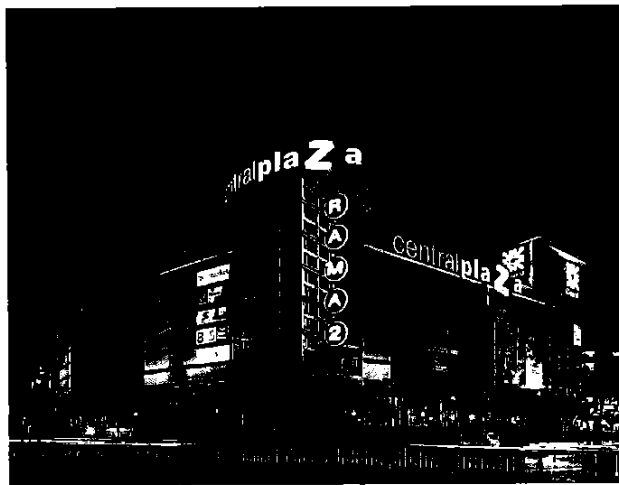
ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพฯ ตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียง อันเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตทั้งด้านหมู่บ้านและคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามเินด้า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ CPNREIT ลงทุน
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 4 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเช่าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเช่าลงทุนประมาณ 264,530 ตารางเมตร สิทธิการเช่าในงานระบบ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว <p>ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 82,961 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRE	1 ธันวาคม 2562
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRE	7,186 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	24,333 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	24,221 ล้านบาท

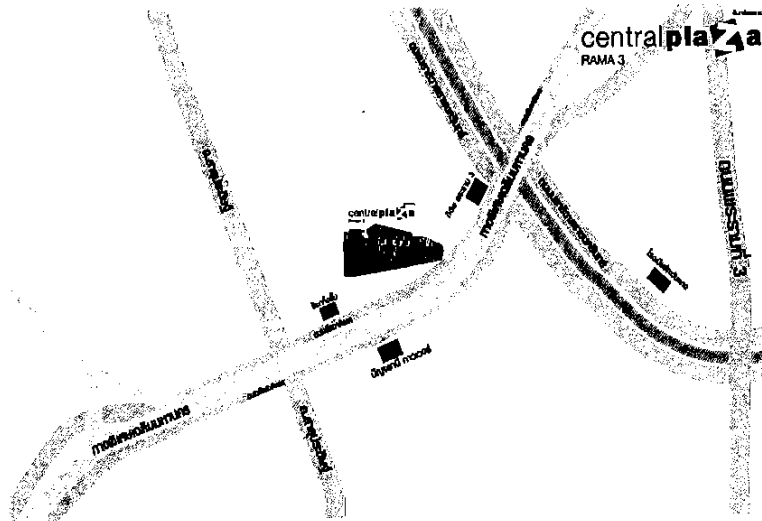
16

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

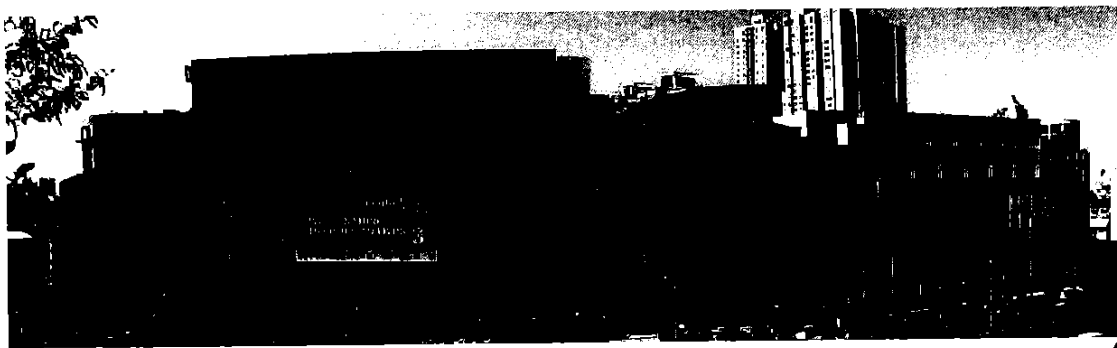
ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมสะดวก

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3



88

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) ระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี เนื่องจากเดิมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT กองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,477 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2562
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	9,704 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	11,888 ล้านบาท

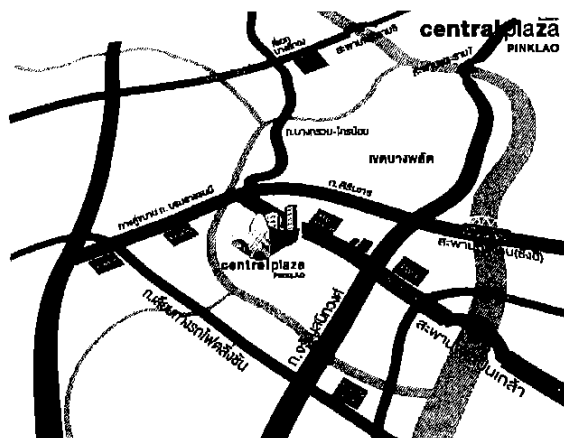
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

ข้อมูลทั่วไป

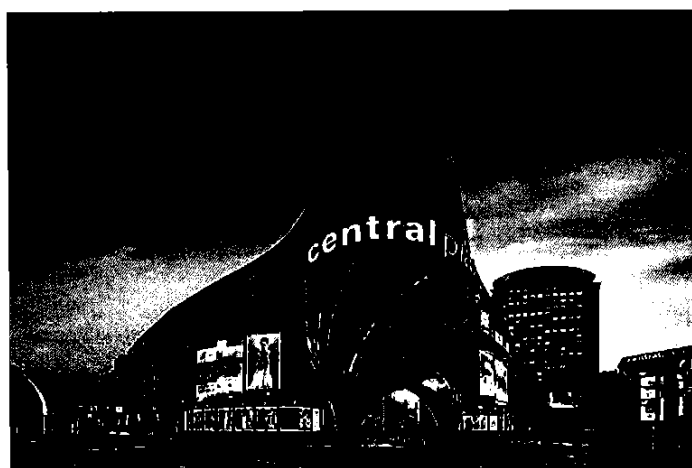
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

PP

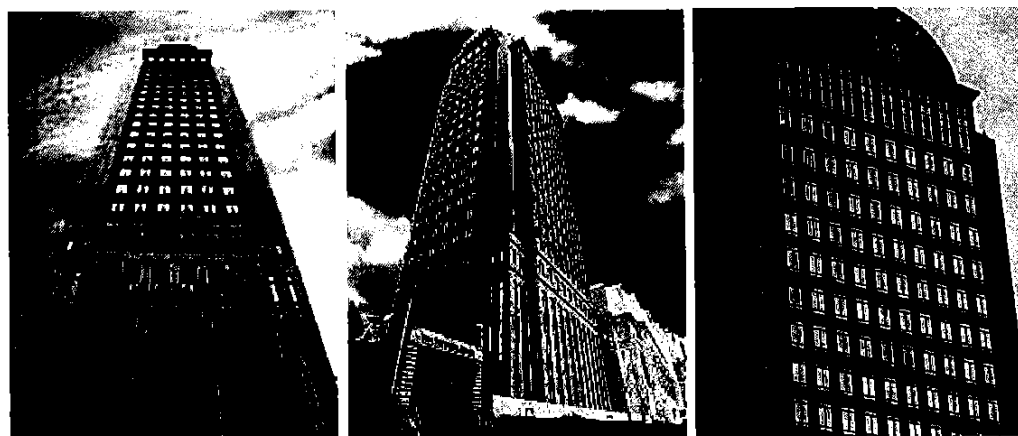
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า



อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) 3. สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 4 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) 4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 62,045 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2562
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	5,649 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	4,226 ล้านบาท

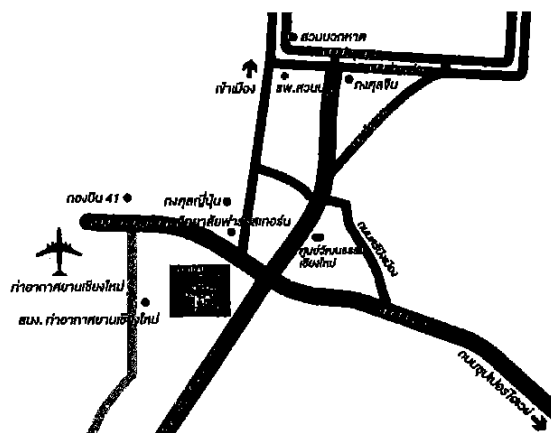
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ข้อมูลทั่วไป

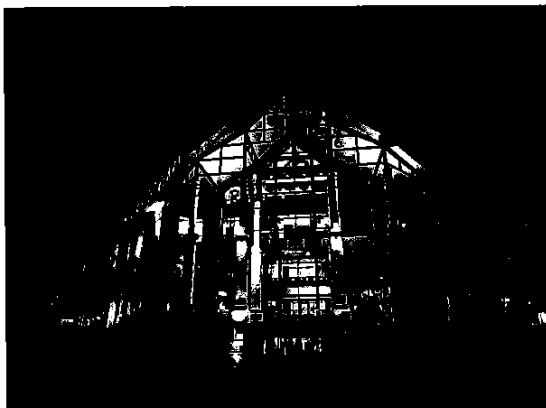
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2539 (ปีที่เซ็นทรัล พัฒนาเข้าซื้อกิจการ) โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่



แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่ CPNREIT ลงทุน) สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 24 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา

PP

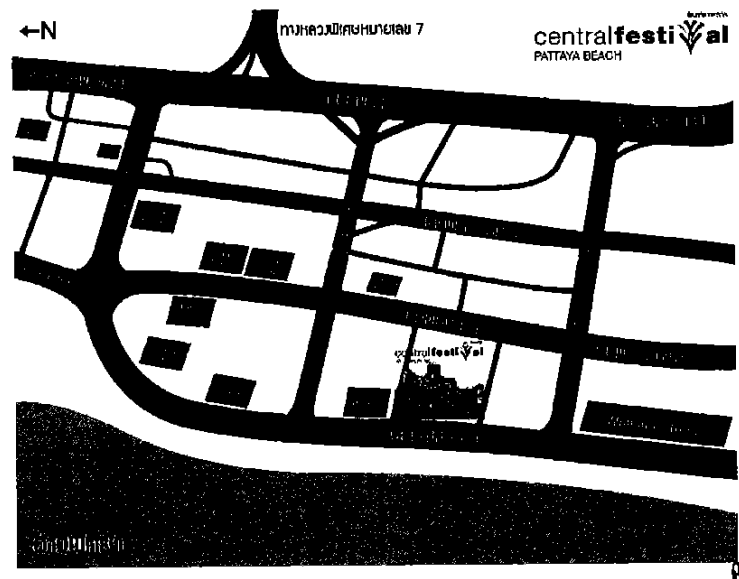
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 37,405 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2562
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	10,532 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	10,287 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ได้รับการพัฒนามาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ภายในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

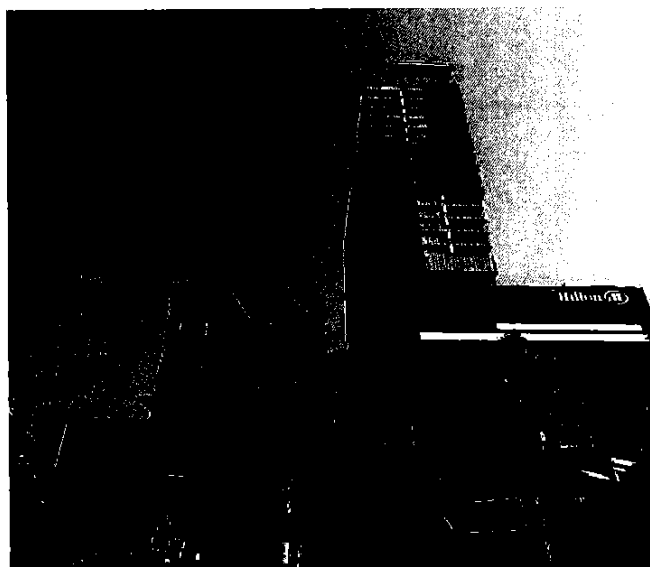
แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ภาพอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา



ภาพอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ CPNREIT ลงทุน
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการเซ็นทรัล พัทยา	
ลักษณะการลงทุน	<p>1. สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1.อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนที่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ("ซีพีเอ็น พัทยา") ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็น พัทยา</p> <p>2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัด</p>

RP

โครงการเซ็นทรัล พัททยา	
	<p>น้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัททยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัททยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงถาวรอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัททยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัททยา และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัททยา ซึ่งซีพีเอ็น พัททยา จำกัดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัททยา</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,388 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	8,343 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	7,145 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พัททยา	
ลักษณะการลงทุน	<p>1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัททยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด)</p> <p>2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัททยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</p> <p>3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัททยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงถาวรอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน</p>

โรงแรมฮิลตัน พัทยา	
	พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่ง ซีพีเอ็น พัทยา เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	3,947 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	3,452 ล้านบาท

หมายเหตุ: การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้อาณัติเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้ CPNREIT ลูกจ้างและผู้สัญญาของ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจาก CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

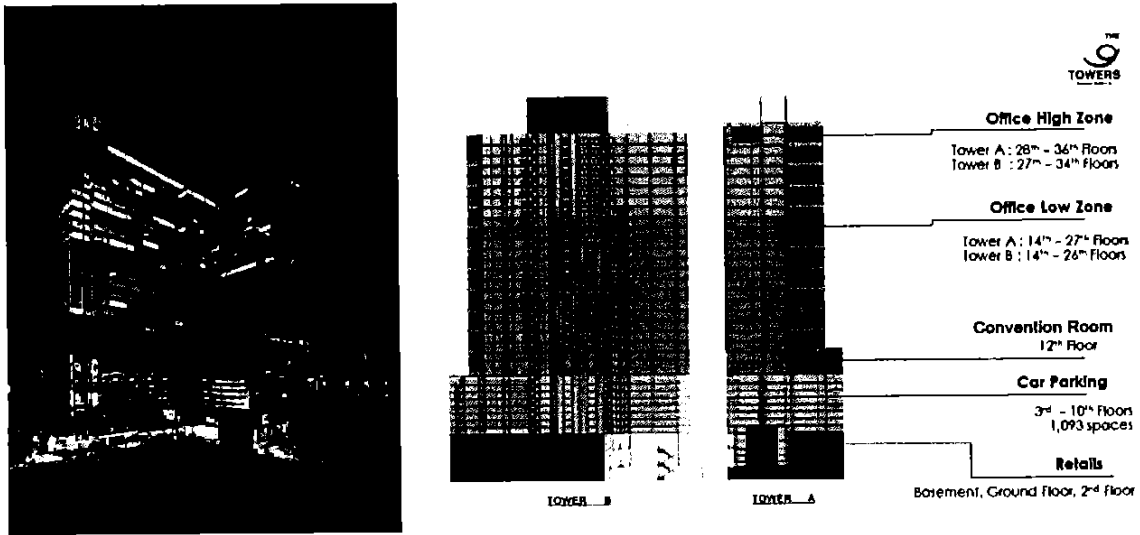
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ข้อมูลทั่วไป

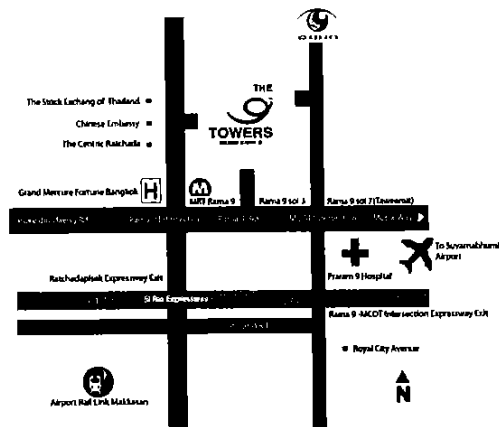
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบไปด้วย อาคารเอ สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารบี สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยชั้นใต้ดิน พื้นที่ชั้น G และชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคารเอ และอาคารบี พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 10 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณห้วยมถน พระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

PP

ภาพอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส



แผนภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สิน



รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ CPNREIT ลงทุน

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	GLANDRT
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590) อันได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590)

PP

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส							
	<p>3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPN REIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ</p> <p>4. รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส</p>						
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 67.53 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด						
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 59,322 ตารางเมตร						
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563						
ราคาที่ใช้ลงทุน	5,847 ล้านบาท						
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่มรวม 567 ล้านบาท						
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน						
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<p>วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2563</p> <p>วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพไพร์ซัล จำกัด (Justice)</td><td>4,899</td></tr> <tr> <td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพร์ซัล จำกัด (SL)</td><td>4,744</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: Justice ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอพไพร์ซัล จำกัด</p>	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพไพร์ซัล จำกัด (Justice)	4,899	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพร์ซัล จำกัด (SL)	4,744
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)						
บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอพไพร์ซัล จำกัด (Justice)	4,899						
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอพไพร์ซัล จำกัด (SL)	4,744						
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	6,113 ล้านบาท						
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	5,704 ล้านบาท						

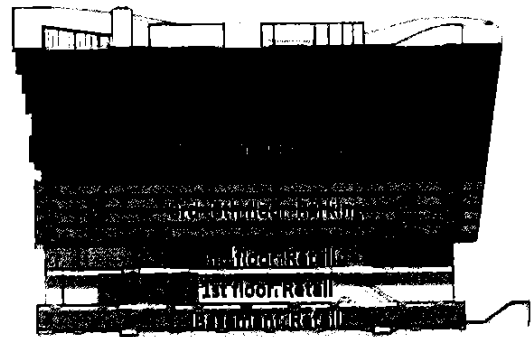
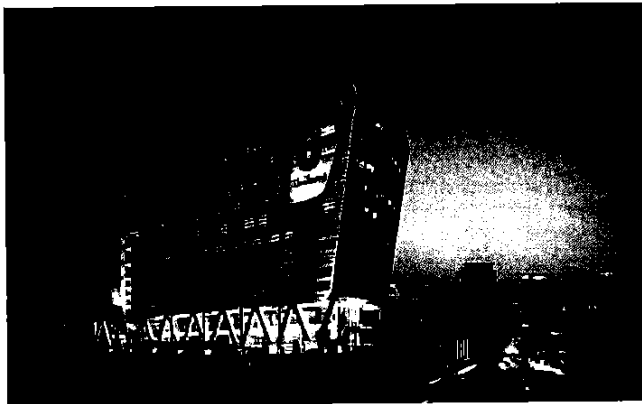
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ข้อมูลทั่วไป

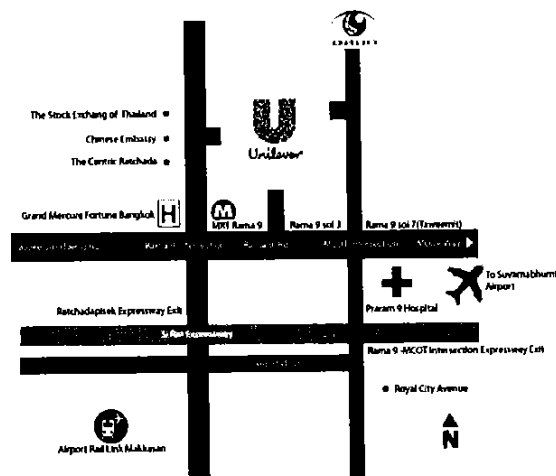
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 409 คัน โดยอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ หัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

PP

ภาพอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย



แผนภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สิน



รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563)

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	GLANDRT
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าสำนักงานทรัพย์สิน คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร

PP

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์							
	<p>ถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ</p> <p>4. รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์</p>						
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิง						
อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร						
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563						
ราคาที่เข้าลงทุน	1,583 ล้านบาท						
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีมูลค่าเพิ่มรวม 174 ล้านบาท						
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน						
รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย	<p>วันที่ทำการประเมินมูลค่า : วันที่ 1 มกราคม 2563</p> <p>วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า : วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</th><th>มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)</td><td>1,285</td></tr> <tr> <td>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)</td><td>1,284</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: Justice ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พัลส์ แอปไพร์ซัล จำกัด</p>	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	1,285	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	1,284
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)						
บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปไพร์ซัล จำกัด (Justice)	1,285						
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด (SL)	1,284						
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2563	1,673 ล้านบาท						
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2563	1,347 ล้านบาท						

ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ของแต่ละโครงการสามารถศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์

๙๙

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับปี 2563 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	82,961	94.1	994.2
เซ็นทรัล พระราม 3	36,477	95.8	527.3
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,656	99.3	779.4
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	34,389	85.4	158.1
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	37,405	96.8	455.6
เซ็นทรัล พัทยา	29,388	93.6	333.1
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	59,322	81.8	391.6
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	18,527	100	166.5
รวม/เฉลี่ย	326,123	92.2	3,805.8
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง	57.2 ¹	235.3

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2563

2.5 การจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอร์ลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา

ไฮเทล ร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิง ร้อยละ 99.99

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนานวัตกรรมและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

AP

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน และมีลักษณะและเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Consignment) สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าจะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) ทั้งหมด

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเข้าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอเชีย) โดยลักษณะผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบ

การเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ เซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5.4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของ CPNREIT โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

โครงการที่มีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จะเป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลักคือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่ในกว่า 190 ประเทศทั่วโลก (ที่มา : Unilever Annual Report and Accounts 2019) โดย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง มีการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 12,326 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ อนึ่ง สัญญาเช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง จะมีระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)

ทั้งนี้ ถึงแม้สัญญาเช่าช่วงที่ CPNREIT เข้าทำกับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงยังให้สิทธิ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ในการบอกเลิกสัญญาโดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจริบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี หากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ (รายเดียวหรือหลายราย) มาทดแทนยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักได้ทันที ซึ่งในกรณีนี้ CPNREIT อาจจำเป็นต้องดัดแปลงพื้นที่เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยอื่นได้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและมีระยะเวลาในการดำเนินการ โดยในระหว่างดำเนินการดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ CPNREIT และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

อนึ่ง เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและมีข้อได้เปรียบ เพราะตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่บริเวณถนนพระราม 9 และอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญคือรถไฟฟ้ามหานคร ประกอบกับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ได้ลงทุนตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งหากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ประสงค์จะย้ายสถานที่เช่าก็อาจมีต้นทุนในการดำเนินการ (Switching Cost) ที่ค่อนข้างสูง ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงอาจเป็นเหตุจูงใจที่จะทำให้ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรคคิง ไม่ตัดสินใจย้ายสถานที่เช่าจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ไปยังสถานที่อื่น

PP

ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("เซ็นทรัลพัฒนา") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีพื้นที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท และมีการประกอบธุรกิจ 6 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ (1) ศูนย์การค้า (2) อาคารสำนักงาน (3) โรงแรม (4) อาคารที่พักอาศัย (5) ศูนย์อาหาร (6) การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 34 โครงการ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ และต่างจังหวัด 18 โครงการ และอีก 1 โครงการในประเทศมาเลเซีย โดยเซ็นทรัลพัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบสนองต่อผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้จ่ายที่ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนาควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลายรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบสนองต่อทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน/จะลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2563 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่าอุปสงค์ที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

- ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

CP

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. เซ็นทรัล ลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	-
2. เซ็นทรัล งามอินทรา	พฤศจิกายน 2536	-
3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	มีนาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
4. เซ็นทรัล มารีน่า	กรกฎาคม 2538	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
5. เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	มีนาคม 2539	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
6. เซ็นทรัล พระราม 3	ตุลาคม 2540	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
7. เซ็นทรัล บางนา	ธันวาคม 2544	-
8. เซ็นทรัล พระราม 2	ธันวาคม 2545	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
9. เซ็นทรัลเวิลด์	ธันวาคม 2545	-
10. เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์	ธันวาคม 2546	-
11. เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ	พฤศจิกายน 2551	-
12. เซ็นทรัล พญา	มกราคม 2552	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
13. เซ็นทรัล อุดรธานี	เมษายน 2552	-
14. เซ็นทรัล ชลบุรี	พฤษภาคม 2552	-
15. เซ็นทรัล ขอนแก่น	ธันวาคม 2552	-
16. เซ็นทรัล เชียงราย	มีนาคม 2554	-
17. เซ็นทรัล พิษณุโลก	ตุลาคม 2554	-
18. เซ็นทรัล แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	-
19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี	ตุลาคม 2555	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
20. เซ็นทรัล ลำปาง	พฤศจิกายน 2555	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
21. เซ็นทรัล อุบลราชธานี	เมษายน 2556	CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติ EGM 1/2562
22. เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	พฤศจิกายน 2556	-
23. เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	ธันวาคม 2556	-
24. เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	มีนาคม 2557	-
25. เซ็นทรัล ศาลายา	สิงหาคม 2557	-
26. เซ็นทรัล ระยอง	พฤษภาคม 2558	-
27. เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	มิถุนายน 2558	-
28. เซ็นทรัล เวสต์เกต	สิงหาคม 2558	-
29. เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์	พฤศจิกายน 2558	-
30. เซ็นทรัล นครศรีธรรมราช	กรกฎาคม 2559	-
31. เซ็นทรัล นครราชสีมา	พฤศจิกายน 2560	-
32. เซ็นทรัล มหาชัย	พฤศจิกายน 2560	-
33. เซ็นทรัลไอ-ซีดี	มีนาคม 2562	-
34. เซ็นทรัลวิลเลจ	สิงหาคม 2562	-

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2563)

PP

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1.อาคารสำนักงานลาดพร้าว	ธันวาคม 2525	-
2.อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ	มีนาคม 2538	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
3.อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี	มีนาคม 2549	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
4.อาคารสำนักงานบางนา	ธันวาคม 2544	-
5.อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเอส	พฤศจิกายน 2547	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNCG
6.อาคารสำนักงานแจ้งวัฒนะ	มีนาคม 2552	-
7.อาคารสำนักงานแกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2554	-

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา (ปี 2563)

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติงานที่ของเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ CPNREIT มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับเซ็นทรัลพัฒนา ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนา ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ CPNREIT ได้ว่าจ้างเซ็นทรัลพัฒนา ให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

กรณีที่อัตราการให้พื้นที่เช่า (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้พื้นที่เช่าให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช้างกล่าว

PP

คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นหรือจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงาน (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์) มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของ CPNREIT โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ CPNREIT ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของ CPNREIT ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูแลสวน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า
2. ค่านายหน้า (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของ CPNREIT เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

• ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

• ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ก

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วีดีโอวอลล์ (Video Wall) โลโก้บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่านายหน้า ตามที่เห็นสมควร

3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไมรวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ CPNREIT ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของ CPNREIT เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

PP

2. GLAND และ สเตอรลิง

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,499,829,661 บาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ CPN เข้ามาถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทธยา ร้อยละ 67.53 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561

สเตอรลิงก่อตั้งขึ้นในปี 2539 โดย ณ วันที่ 2 เมษายน 2562 (ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอรลิงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอรลิง ร้อยละ 99.99 ปัจจุบันสเตอรลิงมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House

ปัจจุบันกลุ่ม GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสาย ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยกลุ่ม GLAND มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ในใจกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	ธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กันยายน 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และ หอประชุม	อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	
8. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วน ของโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาว เวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2563)

๑๑

นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ที่ CPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่ม GLAND ทั้งหมด โดย CPNREIT ได้แต่งตั้งให้ GLAND และสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป อันจะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.53 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 99.99 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่ม GLAND ภายใต้โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่ม GLAND ยังทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เช่นกัน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าวได้

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	กุมภาพันธ์ 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
2. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
3. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2559	-

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2563)

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำสัญญาระหว่าง CPNREIT GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT จะลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับ

การให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิม ซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อมุ่งใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลา การเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่ และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำ งบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว จะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายใน โครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ ผู้สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็น การให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่ สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

PP

- คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

1. GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. สเตอรลิง

สเตอรลิงซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เข้าสั ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง GLAND และสเตอร์ลิง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เข้าสั ตามลำดับ ได้ดำเนินการผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ GLAND และสเตอร์ลิง เพื่อสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

• รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ในกรณีนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563

ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์

PP

	4. นายสุทธิศักดิ์ จิระวิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.99
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พักยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พักยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

ข้อมูลกลุ่มฮิลตัน

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)

กลุ่มฮิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มฮิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 18 แบรินด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 6,300 แห่ง ใน 118 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องราว 1,000,000 ห้อง (ที่มา : Hilton 2019 Annual Report และ Hilton Reports Third Quarter Results 2020)

- ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตัน

จากฐานข้อมูลของ www.hiltonhotels.com/th_TH/ ในปัจจุบัน กลุ่มฮิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 12 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พักยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 11 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมฮิลตัน พักยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรมฮิลตัน พักยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพฯ เพลินจิต	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน ภูเก็ต อาร์เคเดีย รีสอร์ท แอนด์ สปา	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

CP

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มฮิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง กลุ่มฮิลตัน ให้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มฮิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วง (1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563)

(1.1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งหามทรัพย์ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2561	210,000,000
2562	217,350,000
2563	224,957,250

(1.2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

๙๙

ค่าเช่าแปรผัน = ร้อยละ 90 x (ก - ข - ค - ง)

โดยที่

- ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และ ดอกเบี้ยรับ
- ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กันไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยา ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1.1)

ถ้าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ (1.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตามในไตรมาสสุดท้ายของรอบปี

PP

บัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ดี หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ (1.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปีและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้วภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

(2) การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด

สัญญาเช่าช่วงฉบับระหว่าง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี ซึ่งค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่สำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 3 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(2.1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับ

PP

ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2564	232,830,754
2565	242,143,984
2566	252,265,602
2567	263,264,383
2568	275,216,586
2569	288,206,809

หมายเหตุ : ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล และ CPNREIT ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พทยา

(2.2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ (1.2)

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งสัดส่วนในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องตามที่ CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะตกลงกัน โดยมีรายละเอียดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สัญญาเช่าช่วงอาคารและสัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพญาอินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พทยา อยู่ในระดับที่ต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนาสามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการ

ต่างๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) การปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ให้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยการชำระค่าเช่าในส่วนที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย จะเริ่มชำระในไตรมาสที่พ้นเหตุการณ์อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันและเห็นว่าช่วงเวลาที่มีผู้เช่าใช้บริการลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) นี้ จะเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) จากเดิมที่จะเริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในช่วงปลายปี 2563 โดยได้เริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และเริ่มเปิดดำเนินการแล้วบางส่วนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) กล่าวคือ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งเดือนที่การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) แล้วเสร็จ ซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนการชำระค่าเช่าระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ที่เลื่อนชำระ ภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน โดยการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วง และไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2561	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2563
ค่าเช่าตามสัญญา¹			
ค่าเช่าคงที่ ²	210	217	225.0
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-
ค่าเช่ารวม	315	326	225.0
ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (renovation)			
ค่าเช่าคงที่	-	-	162.3
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	-
ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย			
ค่าเช่าคงที่	-	-	6.8
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	6.8
ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง³			
ค่าเช่าคงที่	210	274	235

๙

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2561	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2562	ปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2563
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-
ค่าเช่ารวม	315	383	235

หมายเหตุ : ¹เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

²เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจริง ซึ่งอาจแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกรายได้ค่าเช่าในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

³รายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT บันทึกในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

กรณีที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้อำนาจสัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันมีอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พัทยาที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

1. การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	วงเงินสินเชื่อ ก: 10,000 ล้านบาท

CP

	<p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 4,170 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 1,800 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<p>ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</p> <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</p>

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 2,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 1,500 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ตรองจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 100 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้</p>

วงเงินกู้รวมทั้งหมด	วงเงินกู้รวมไม่เกิน 3,600 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน

2. การออกหุ้นกู้

CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้รวม 4 ชุดเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่เปิดใช้ เงินกู้ยืม / วันที่ออกหุ้น กู้	วันครบกำหนด ชำระเงินกู้ยืม / วันครบกำหนด ไถ่ถอน	ระยะเวลา การกู้ยืม/ อายุหุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต
CPNREIT212A	2,700.00	8 ก.พ. 62	8 ก.พ. 64	2 ปี	2.54	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT218A	2,650.00	17 ส.ค. 61	17 ส.ค. 64	3 ปี	2.70	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT232A	1,795.00	8 ก.พ. 62	8 ก.พ. 66	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA ¹
CPNREIT288A	7,390.00	17 ส.ค. 61	17 ส.ค. 71	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA ¹

หมายเหตุ: ¹เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ "AA" และแนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" ได้รับการจัดอันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจาก TRIS เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินกู้ตามสัญญาครบตามจำนวน ซึ่งกองทรัสต์ CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

3. สถานะของการกู้ยืมเงิน

สถานะการกู้ยืมเงินของ CPNREIT ในรอบปีบัญชี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้ ¹	8,524.0 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	14,510.7 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	71,577.2 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 32.2 ²
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

PP

หมายเหตุ: "CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2563

²มูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยที่หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นการกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สัดส่วนการกู้ยืมเงินหลังการลงทุนจะมีมูลค่าประมาณร้อยละ 43.8)

4. การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

CPNREIT มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์โดยเงินจากการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะสะท้อนในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

PP

3. ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ปี 2563 หดตัวร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ที่เติบโตร้อยละ 2.3) ถือว่าต่ำสุดในรอบ 22 ปี เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19") ในปี 2563 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างมาก โดยเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจติดลบทั้งหมด ได้แก่ การส่งออกไทยติดลบร้อยละ 6.6 ถือว่าติดลบต่อเนื่องจากปี 2562 ที่ติดลบร้อยละ 3.3 โดยการนำเข้าสินค้าปี 2563 ติดลบร้อยละ 13.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนติดลบร้อยละ 1.0 และการลงทุนรวมติดลบร้อยละ 4.8 แบ่งเป็นการลงทุนภาคเอกชนติดลบร้อยละ 8.4 และการลงทุนภาครัฐที่ยังเติบโตร้อยละ 5.7 โดยมีเพียงการอุปโภคบริโภคภาครัฐที่ยังขยายตัวร้อยละ 0.8

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 มากที่สุด จากมาตรการล็อกดาวน์ปิดสถานที่ต่าง ๆ ทั้งห้างสรรพสินค้า โรงแรม สถานบันเทิง ผับบาร์ ร้านค้า และร้านอาหาร เป็นต้น และมาตรการจำกัดและควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของไทยเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคในช่วง COVID-19 รวมถึงการดำเนินมาตรการควบคุมและป้องกันโรคระบาดของภาครัฐทำให้การบริโภคในหมวดสินค้าคงทนถึงคงทนและหมวดบริการ เช่น การใช้จ่ายซื้อเสื้อผ้าและรองเท้า การใช้จ่ายในร้านอาหารและโรงแรม การใช้จ่ายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และการใช้จ่ายเพื่อค่าน้ำและค่าไฟฟ้า เป็นต้น ลดลงและมีรูปแบบเปลี่ยนไปเป็นการใช้จ่ายให้สอยออนไลน์มากขึ้น

เศรษฐกิจไทยเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างช้า ๆ หลังจากมีมาตรการผ่อนคลายเป็นช่วงเดือนพฤษภาคม 2563 ซึ่งสามารถควบคุมและป้องกันการระบาดในประเทศได้แล้วนั้น การลงทุนของภาครัฐมีการเพิ่มวงเงินงบประมาณรายจ่าย พร้อมทั้งการเร่งเบิกจ่ายจากภาครัฐ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้น โดยได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น มาตรการคนละครึ่ง มาตรการช้อปดีมีคืน และโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยมีจำนวนลดลงร้อยละ 83.2 แม้รัฐบาลจะพยายามกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านมาตรการต่าง ๆ เช่น การเพิ่มวันหยุดต่อเนื่อง มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ซึ่งมาตรการเหล่านี้ได้รับการตอบรับที่ดีในระดับหนึ่งเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยเป็นประเทศที่พึ่งพาภาคต่างประเทศเป็นหลักทั้งการส่งออกและการท่องเที่ยว จึงส่งผลกระทบต่อภาพฟื้นตัวของเศรษฐกิจและทำให้ไม่สามารถดำเนินโครงการต่าง ๆ ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

นอกจากนั้น ยังมีเหตุการณ์เกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมือง เช่น การประท้วงหลายครั้งในช่วงไตรมาส 4 ประกอบกับการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการบริโภค การลงทุนภาคเอกชน รวมทั้งการท่องเที่ยวภายในประเทศที่กำลังฟื้นตัว

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564

อย่างไรก็ดี ความท้าทายในปี 2564 ที่เศรษฐกิจไทยยังต้องเผชิญและอาจเป็นตัวจุดรั้งเศรษฐกิจ ประกอบด้วย 1) การควบคุมการแพร่ระบาดและการป้องกันการกลับมาระบาดของโรคภายในประเทศ 2) การรักษาระบบราชการทางการเมืองภายในประเทศ 3) การดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว 4) การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวของเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ 5) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าเพื่อสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ 6) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน 7) การเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 8) การเตรียมมาตรการ

รองรับความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและการดูแลรายได้เกษตรกร และ 9) การติดตามและเตรียมการรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ในปี 2563 เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมค้าปลีกได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในประเทศไทย รวมทั้งในภูมิภาคและทั่วโลก โดยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนัก รวมถึงการค้าระหว่างประเทศ การบริโภค การลงทุน และรายได้ครัวเรือนเช่นเดียวกัน

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทยได้เติบโตอย่างสูงมาโดยตลอด โดยมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ความมั่งคั่งของกลุ่มประชากรระดับรายได้ปานกลางที่สูงขึ้น และจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ในขณะเดียวกันอุปทานของพื้นที่ตลาดค้าปลีกได้ขยายตามการเติบโตของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area หรือ NLA) ของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล*: Knight Frank) และมีพื้นที่ตลาดค้าปลีกทั่วประเทศมากกว่า 20 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล: การวิเคราะห์ข้อมูลของเซ็นทรัลพัฒนาร่วมกับบริษัท Jones Lang LaSalle หรือ JLL) อัตราการเติบโตของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี เกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่ โดยมีข้อสังเกตดังนี้

1. ปรากฏการณ์ของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับภูมิภาค (Super Regional Suburban Malls)
2. ความนิยมของศูนย์การค้าขนาดเล็กหรือคอมมูนิตีมอลล์ในชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น
3. ความโดดเด่นของศูนย์การค้าซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมหรือมิกซ์ยูสที่มีขนาดใหญ่

อุปทานพื้นที่ NLA ของตลาดค้าปลีกและอัตราการเช่าพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างปี 2553-2563

ปี	พื้นที่ NLA ของตลาดค้าปลีก (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
2553	5.00	91.0
2554	5.75	91.7
2555	5.90	97.3
2556	6.00	96.0
2557	6.20	94.0
2558	6.80	93.0
2559	7.00	94.0
2560	7.20	93.0
2561	8.10	94.0
2562	8.30	93.0
2563	8.70	92.0

ที่มา: บทวิเคราะห์ของ Knight Frank ปี 2564

อุปทานพื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีขนาดเทียบเท่ากับเมืองหลวงในประเทศใกล้เคียง อาทิ กรุงมานิลา กรุงกัวลาลัมเปอร์ กรุงจาการ์ตา หรือแม้แต่กรุงปักกิ่ง แม้ว่าสถานการณ์พื้นที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังไม่

จัดว่าอยู่ในภาวะอุปทานล้นตลาดเมื่อเทียบกับเมืองที่เป็นจุดหมายปลายทางของการซื้อปิ้งระดับโลกอย่างฮ่องกงและสิงคโปร์ แต่การเพิ่มอุปทานยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวังเนื่องจากแนวโน้มการเติบโตของการใช้จ่ายบริโภคและภาคการท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลงในอนาคตระยะกลาง

ความหนาแน่นของพื้นที่ค้าปลีกต่อประชากรของเมืองสำคัญในเอเชีย

เมืองสำคัญในเอเชีย	พื้นที่ค้าปลีกต่อประชากร (ตร.ม.)
ฮ่องกง	1.52
สิงคโปร์	1.08
กัวลาลัมเปอร์	0.68
ปักกิ่ง	0.62
กรุงเทพฯ	0.6
มานิลา	0.5
จาการ์ตา	0.4

ที่มา: บทวิเคราะห์ของ Knight Frank ปี 2564

ในปี 2563 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคโดยรวมมีภาวะถดถอยอย่างมีนัยสำคัญ จากแนวโน้มการเลิกจ้างงานที่สูงขึ้น การชะลอตัวของเศรษฐกิจ และหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคได้ปรับตัวลดลงจากประมาณ 70 ในช่วงต้นปี 2563 มาอยู่จุดต่ำสุดในเดือนเมษายนที่ 47 ก่อนจะปรับตัวสูงขึ้นมาเล็กน้อยที่ 52 ในเดือนธันวาคม ในขณะที่ดัชนียอดขายปลีกมีการปรับตัวลดลงอย่างรุนแรงจาก 260 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 มาอยู่จุดต่ำสุดที่ 198 ในไตรมาส 2 ปี 2563 ก่อนจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ 240 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563

จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้อัตราเช่าพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 92 - 94 โดยในระยะสั้นอาจมีแนวโน้มปรับตัวลดลง เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีต่อกิจการหลายประเภทในปี 2563 และ 2564 ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่ค้าปลีกอาจมีภาวะถดถอยในระยะสั้นจากอุปสงค์ตลาดที่ลดลง โดยคาดการณ์ว่าอัตราเช่าจะปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 20 - 30 จากระดับปี 2562 เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลงจากในประเทศและต่างประเทศ รายได้ครัวเรือนที่ลดลง และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ไม่แน่นอนจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมผู้บริโภคให้หันมาใช้บริการผ่านช่องทางออนไลน์และอีคอมเมิร์ซมากขึ้น แม้ว่าขนาดตลาดอีคอมเมิร์ซของประเทศไทยยังค่อนข้างเล็ก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 - 4 ของตลาดค้าปลีกโดยรวม แต่มีศักยภาพการเติบโตที่สูงต่อไปในอนาคตก่อนจะถึงจุดอิ่มตัว เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในสาธารณรัฐประชาชนจีน สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ที่มีสัดส่วนตลาดอีคอมเมิร์ซมากกว่าร้อยละ 20 ของตลาดค้าปลีกในประเทศนั้น แสดงถึงความสำคัญที่ธุรกิจของเซ็นทรัลพัฒนาจะต้องปรับตัวในสภาวะแวดล้อมที่มีความท้าทายทางเทคโนโลยีและความโดดเด่นของตลาดค้าปลีกออนไลน์ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในตำแหน่งที่แข็งแกร่งในการรับมือการเปลี่ยนแปลงจากอิทธิพลของทางดิจิทัลที่กระทบต่อธุรกิจที่ดำเนินการแล้ว โดยเป็นผู้ริเริ่มการลงทุนในเทคโนโลยีและการฝึกพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อบุกเบิกสินค้าและบริการรูปแบบใหม่ที่ผสมผสานสุดยอดประสบการณ์ผ่านช่องทางออฟไลน์และออนไลน์ ขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจด้วยรูปแบบอสมิแทนเนลโดยกลยุทธ์ดิจิทัล ทั้งนี้ความสำเร็จของธุรกิจค้าปลีกในอนาคตจะขึ้นอยู่กับกรอบการดำเนินงานที่ดี แปลกใหม่ และสะดวกสบายผ่านทุกช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ โดยสร้างศูนย์การค้าในการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตของลูกค้าทุกคนไม่จำเป็นการใช้ชีวิต ทำงาน พักผ่อนและเรียนรู้ก็ตาม

pp

ในปี 2564 เงินทรัสต์พัฒนาเล็งเห็นโอกาสการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมค้าปลีก แม้ว่าอุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้นอีกมากกว่า 200,000 ตร.ม. ภายในปีก็ตาม โดยที่การใช้จ่ายและบริโภคในประเทศจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการฟื้นตัวของยอดขายปลีกในปี 2564 ประกอบกับมาตรการภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นการบริโภค และการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่จะช่วยสนับสนุนการบริโภคให้ขยายตัวขึ้น อย่างไรก็ตาม ในอนาคตระยะกลางยังคงมีแรงกดดันจากอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีต่ออุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ได้แก่

1. ผลกระทบภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคที่มีต่ออุปสงค์และอุปทานตลาดอาคารสำนักงาน

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้อุปสงค์ของผู้เช่าอาคารสำนักงานปรับตัวลดลง โดยมีแรงกดดันจากการลงทุนภาคเอกชนและการค้าที่ชะลอตัวลงรวมถึงอัตราการว่างงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ในปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่สุทธิอาคารสำนักงานติดลบ (อัตราการย้ายออกสูงกว่าอัตราย้ายเข้า หรือ Negative Net Absorption) ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะการลงทุนภาคเอกชนจากในประเทศและต่างชาติที่หดตัวลง ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังคงทรงตัว โดยธุรกิจส่วนใหญ่มีการชะลอแผนขยายพื้นที่การทำงานเพื่อลดค่าใช้จ่ายและป้องกันกระแสเงินสด โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการที่มีอัตราการว่างงานสูงถึงร้อยละ 2.0 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในประวัติศาสตร์ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย แม้ว่าการจ้างงานของกลุ่มพนักงานออฟฟิศ (White Collar) จะไม่ได้รับผลกระทบมาก แต่จากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้หลายองค์กรมีการปรับลดพื้นที่การใช้งานของอาคารสำนักงานไปตามลำดับ ซึ่งผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) ของอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 11.0 ของพื้นที่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในปี 2564 จากการวิเคราะห์ของ JLL

ภาพรวมอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ ปี 2563 – 2568

ย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ	อุปทานตลาดอาคารสำนักงาน (ตร.ม.)
ลุมพินี	709,219
อื่นๆ	261,938
พระราม 9 - รัชดาภิเษก	101,181
บางนา - ตราด	100,567
สุขุมวิท	98,780
พหลโยธิน	84,738
สีลม/สาทร	69,059
สยาม - ปทุมวัน	63,051

อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอนาคตได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน โดยมีการชะลอการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานแห่งใหม่หรือเลื่อนแผนการพัฒนาออกไปอย่างไม่มีกำหนด จนกว่าสถานการณ์จะปรับตัวดีขึ้น ปัจจุบันพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีทั้งสิ้นกว่า 9 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 2.0 ในขณะที่อุปทานตลาดอาคารสำนักงานในอีก 5 ปีข้างหน้าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 1.1 ล้านตร.ม. (ที่มาข้อมูล: JLL) ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานมีความจำเป็นต้องผูกสัญญาเช่าล่วงหน้ากับผู้เช่าเป็นอย่างสูง เพื่อลดความเสี่ยงจากสภาวะอุปทานล้นตลาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

PP

ปี	การเพิ่มขึ้นของอุปทานตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ	
	ย่านใจกลางเมือง (Prime)	ย่านชานเมือง (Non-prime)
2559	3.0	5.8
2560	3.1	5.8
2561	2.9	6.1
2562	3.0	6.2
2563	2.5	7.0
2564	2.5	7.2
2565	2.7	7.3
2566	3.1	7.4
2567	3.6	7.4
2568	3.8	7.4
2569	4.1	7.4

2. การปรับเปลี่ยนความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานและบริการในสถานที่

สถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบทางอ้อมในภาพรวมของอุตสาหกรรม โดยมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ทำงานใน 2 แนวโน้มหลัก ได้แก่

1. การกระจายสถานที่ทำงานไปรอบ ๆ สถานที่ทำงานหลัก หรือในลักษณะเครือข่าย Hub and Spoke สำหรับผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่
2. บทบาทของเทคโนโลยีในการทำงาน โดยพนักงานสามารถทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) หรือในสถานที่อื่นใดก็ได้ ส่งผลให้ความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานรูปแบบดั้งเดิมนั้นลดลง

ในปี 2564 ยังคงเห็นแนวโน้มการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของหลายองค์กรให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานและสภาวะการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนไป จากอุปทานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตและอุปสงค์ที่มีแนวโน้มลดลง อาจเป็นแรงกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับต่ำต่อไปในระยะสั้น

PP

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและให้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณาประมาณประจำปีของโรงแรม เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

PP

4.1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและ CPNREIT เท่านั้น

ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การประกาศพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ซึ่งภายใต้พระราชกำหนดดังกล่าว ศูนย์การค้าทั่วประเทศ รวมถึงทรัพย์สินที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุน และจะเข้าลงทุนทุกโครงการ ต้องหยุดการดำเนินงานชั่วคราว ระหว่างช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 นอกจากนี้ การมีมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการศูนย์การค้าและโรงแรมที่ CPNREIT เข้าลงทุนและจะเข้าลงทุน โดยจำนวนผู้ให้บริการลดลงอย่างมาก และทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการในศูนย์การค้าลดลงเช่นกัน เป็นต้น จากสถานการณ์ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในปี 2563 โดยมีรายละเอียดตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 4 ข้อ 14 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง แม้ว่ารายได้ของ CPNREIT จะลดลง อันเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 CPNREIT ยังมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดี และคงความสามารถในการชำระหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม โดย ณ สิ้นปี 2563 CPNREIT มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 32.2 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 31.1 อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenant)

ผลกระทบจากการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าวนี้อาจทำให้เกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ในสังคมทั่วไป โดยประชาชนได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของตนเพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสวมใส่หน้ากากอนามัยเมื่อออกนอกบ้านและเข้าใช้บริการสาธารณะที่ต่าง ๆ การเว้นระยะห่างทางสังคม การหลีกเลี่ยงสถานที่แออัด และการทำงานจากที่บ้าน เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้เข้าใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงร้านค้า ร้านอาหาร หรือสถานบริการต่าง ๆ รวมถึงความต้องการในการใช้พื้นที่สำนักงาน อย่างไรก็ตาม เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT ได้มีการกำหนดมาตรการ "เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ" เพื่อตอบสนองฐานวิถีชีวิตใหม่ของสังคม ซึ่งประกอบด้วย 5 มาตรการแกนหลัก ได้แก่

AP

(1) การคัดกรองอย่างเข้มงวด (Extra Screening) (2) มาตรการเว้นระยะห่างทุกจุด (Social Distancing) (3) การติดตามเพื่อความปลอดภัย (Safety Tracking) (4) การใส่ใจในความสะอาดทุกจุดสัมผัส (Deep Cleaning) และ (5) แนวทางการลดการสัมผัส (Touchless Experience) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนาบริหารงาน

ในสถานการณ์ดังกล่าวนี้ ทางกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาได้ออกมาตรการเยียวยาผลกระทบที่ผู้เช่าในพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ได้รับจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าและผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ ทั้งนี้ มาตรการเยียวยาโดยการให้ส่วนลดดังกล่าวจะช่วยลดภาระทางด้านค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเพื่อช่วยชดเชยกับรายได้ที่ลดลง อันจะช่วยให้ผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย ในขณะเดียวกัน จะเป็นการรักษาฐานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในครั้งนี้ CPNREIT จึงได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสแตรลิง หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ในการกำหนดมาตรการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ได้แก่ การบริหารจัดการแผนการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ โดยปรับลดค่าใช้จ่ายแปรผัน (Variable Expense) อาทิ ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) บางส่วนตามระดับการปฏิบัติงานที่ลดลง และค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปตามจำนวนพนักงานที่สำนักงานลดลงจากนโยบายให้ทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นในสถานการณ์ปัจจุบัน อาทิ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ ตลอดจนมีการเจรจากับกับคู่ค้าเพื่อให้การดำเนินงานและเงื่อนไขต่าง ๆ สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่จำเป็นต้องใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้ส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการโรงแรมและผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมาก ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าช่วงงานระบบ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถพิจารณาใช้สิทธิในการเลื่อน และ/หรือยกเว้นการชำระค่าเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัยในช่วงดังกล่าวจนกว่าผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยจะสิ้นสุดลงได้ สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2563 นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนในไตรมาส 1 ปี 2563 และใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในไตรมาส 4 ปี 2563 ซึ่งรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 14 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันเพื่อลดผลกระทบดังกล่าวโดยได้เร่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 ซึ่งระหว่างทำการปรับปรุง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระค่าเช่าของเดือนที่ทำการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ที่เลื่อนชำระภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ที่ยังคงดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยังคงมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ดังนี้

ศูนย์การค้า จากการเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ โดยกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า และส่งผลสืบเนื่องต่อยอดขายสินค้าหรือผลประกอบการของผู้เช่า อันมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าตามลำดับ

อาคารสำนักงาน จากการเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ ซึ่งผู้เช่าหลายรายได้มีมาตรการการทำงานจากที่บ้าน (work from home) ดังนั้น อาจส่งผลสืบเนื่องให้ผู้เช่าลดพื้นที่เช่า หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา อันมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าตามลำดับ

โรงแรม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เนื่องจากภาครัฐยังคงมีมาตรการการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศ ซึ่งจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย อาจส่งผลต่อรายได้ของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าช่วง

4.1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของผู้ประกอบการค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางแผนองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

อนึ่ง จากการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ในสังคม โดยประชาชนได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตของตนเพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เช่น การสวมใส่หน้ากากอนามัยเมื่อออกนอกบ้านและเข้าใช้บริการสาธารณะที่ต่าง ๆ การเว้นระยะห่างทางสังคม และการหลีกเลี่ยงสถานที่แออัด เป็นต้น ซึ่งปัจจัยข้างต้นส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนและจะเข้าลงทุน โดย CPNREIT ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการดังต่อไปนี้

สำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT มีการกำหนดแผนแม่บท "เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ" เพื่อตอบสนองฐานวิถีชีวิตใหม่ของสังคม ด้วย ซึ่งประกอบด้วย 5 มาตรการแกนหลัก ได้แก่ (1) การคัดกรองอย่างเข้มงวด (Extra Screening) (2) มาตรการเว้นระยะห่างทุกจุด (Social Distancing) (3) การติดตามเพื่อความปลอดภัย (Safety Tracking) (4) การใส่ใจในความสะอาดทุกจุดสัมผัส (Deep Cleaning) และ (5) แนวทางการลดการสัมผัส (Touchless Experience) เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานทุกแห่งที่เซ็นทรัลพัฒนบริหารงาน เช่นเดียวกับ GLAND และสเตอร์ลิง ที่ได้ดำเนินการด้านการสุขอนามัยและความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้เช่าและลูกค้าในการมาใช้บริการ

สำหรับโรงแรม ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้กำหนดมาตรการ "Hilton CleanStay" ซึ่งจะมีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าทุกท่านตั้งแต่ที่ก้าวเข้ามาภายในโรงแรมและตลอดระยะเวลาที่ใช้บริการ เพื่อให้มั่นใจถึงสุขอนามัยที่ดีของลูกค้าและพนักงาน เช่น การทำความสะอาดห้องพักและการฆ่าเชื้อบนพื้นผิวต่าง ๆ ภายในห้องพัก การทำความสะอาดพื้นที่สาธารณะโดยเฉพาะบริเวณที่มีการสัมผัสบ่อย เช่น ลิฟต์ และห้องน้ำ ในทุก ๆ ชั่วโมง และการเว้นระยะห่างระหว่างโต๊ะภายในห้องอาหารและห้องประชุม เป็นต้น

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพามูลค่าที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ CPN และ/หรือกลุ่มฮิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินมาทดแทน อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมายและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยานั้น กลุ่มฮิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่ออายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มฮิลตัน) จะมีการต่ออายุไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 6 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่ออายุไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

PP

4.1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม

การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน อาจได้รับผลกระทบทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะลดความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างมากแห่งหนึ่งในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าว จะรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การแข็งค่าของเงินบาทไทย มุมมองที่เป็นลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง การปิดล้อมสนามบิน การแพร่ระบาดของโรคระบาดในภูมิภาค อัตราแลกเปลี่ยนของเงินบาทไทยต่อเงินสกุลอื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากความเสียหายเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาพเศรษฐกิจในระดับมหภาคและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจลดลงไปได้ระดับหนึ่ง โดยการกระจายกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยไม่จำกัดลูกค้าเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง จึงสามารถนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวได้ ทำให้ในกรณีที่เกิดปัญหากับลูกค้าจากภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีลูกค้าจากกลุ่มอื่นมาทดแทนได้

4.1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

4.1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

PP

อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ CPN ตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เซ็นทรัลพัฒนาจะให้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

4.1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบ และเช่าสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้ จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

CP

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยการชำระค่าเช่าในส่วนที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย จะเริ่มชำระในไตรมาสที่พ้นเหตุการณ์อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบริหารจัดการผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโรงแรมฮิลตัน พัทยา CPNREIT ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) และผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้มีการหารือร่วมกันและเห็นว่าช่วงเวลาที่มีผู้เช่าใช้บริการลดลงนี้ จะเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (renovation) จากเดิมที่จะเริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (renovation) ในช่วงปลายปี 2563 โดยได้เริ่มการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (renovation) ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และทยอยเปิดให้บริการบางส่วนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563

4.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหลักเป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยการจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเพื่อให้ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

4.1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา หรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลัก อย่างไรก็ดีตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมา

ขาดเสียรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหา ร่วมกับกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา หนึ่งในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินธุรกิจของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เช่นที่กล่าวมา ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ได้มีการกำหนดมาตรการการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าประกอบกับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยาผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษาสถานะผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

4.1.13 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ จะเป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลักคือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่ในกว่า 190 ประเทศทั่วโลก (ที่มา : Unilever Annual Report and Accounts 2019) โดย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง มีการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 12,326 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะมีระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)

ทั้งนี้ เมื่อ CPNREIT เข้าลงทุนในโครงการนี้แล้ว ถึงแม้สัญญาเช่าช่วงที่ CPNREIT ทำกับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงยังให้สิทธิ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ในการบอกเลิกสัญญา โดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจรับเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี หาก ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ (รายเดียวหรือหลายราย) มาทดแทนยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตติ้ง ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักได้ทันที ซึ่งในกรณีนี้ CPNREIT อาจจำเป็นต้องดัดแปลงพื้นที่เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยอื่นได้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและมีระยะเวลาในการดำเนินการ ในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ CPNREIT และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

อนึ่ง เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งที่มีจุดเด่นและข้อได้เปรียบ เพราะตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่บริเวณถนนพระราม 9 และอยู่ติดกับ

PP

โครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญคือ รถไฟฟ้ามหานคร ประกอบกับยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ได้ลงทุนตกแต่งพื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ซึ่งหากยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จะย้ายสถานที่เช่าก็อาจจะมีต้นทุนในการดำเนินการ (Switching Cost) ที่ค่อนข้างสูง ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงอาจเป็นเหตุจูงใจที่ทำให้ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ไม่ตัดสินใจย้ายสถานที่เช่าจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ไปยังสถานที่อื่น

4.1.14 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เช่น การมีห้างสรรพสินค้าหรือโรงพยาบาล เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า ดังนั้น การสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้บริหารจะหาพันธมิตรที่สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงประสบการณ์กว่า 30 ปี ของเซ็นทรัลพัฒนาในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าจะดำเนินการได้

4.1.15 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารของพันธมิตรทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการ

ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ

ทั้งนี้ ในปี 2563 มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเริ่มปรับปรุงตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการบางส่วนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 และทำการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม ปี 2564

4.1.16 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่กับกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของ และ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าว ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจจะดำเนินการขาย ให้เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจ โดยที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยแห่งความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจห้างค้าปลีกขนาดใหญ่คือ การมีทำเลที่ตั้งของห้างที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง โดยการที่ห้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยที่ศูนย์การค้าดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจของห้างดังกล่าวประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง อันทำให้ความเสี่ยงที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จะย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงไปมาก

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน	ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีน่า	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

4.1.17 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้ CPNREIT อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนของพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT ในการจัดการรายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของ CPNREIT ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่ CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกฎหมายประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่ง CPNREIT ได้เข้าลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนของ CPNREIT ได้เข้าลงทุน CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกฎหมายประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

4.1.18 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ทาง CPNREIT ได้เข้าทำ/จะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดิน และ/หรืออาคาร สัญญาเช่า และ/หรือซื้อขายงานระบบ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ CPNREIT และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ CPNREIT ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำหรือดเว้นกระทำหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของ CPNREIT ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่ CPNREIT เรียกร้อง ดังนั้น CPNREIT จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่ CPNREIT จะได้รับชดเชย เสียหายจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ CPNREIT ชนะคดี ทาง CPNREIT อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

PP

4.1.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิก

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ CPNREIT ก็ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจากสัญญาเช่าที่ดิน ที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น CPNREIT จึงได้จัดทำมีการดำเนินการเพื่อเป็นการประกันความเสี่ยงดังกล่าวดังนี้

- ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ("เซ็นทรัล พระราม 2") มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับ CPNREIT ได้จัดทำให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 CPNREIT (เดิมคือกองทุนรวม CPNRF) ยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น CPNREIT จึงได้ตกลงกับเซ็นทรัลพัฒนา และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในการวางมาตรการเพิ่มเติม จนกว่า CPNREIT จะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน โดย CPNREIT รวมถึง เซ็นทรัลพัฒนา และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550

1. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ให้สิทธิแก่ CPNREIT ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีการจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่ามาให้แก่ CPNREIT ทุก ๆ เดือน
3. เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการให้มีหลักประกันที่ CPNREIT ยอมรับได้ในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีนโยบายในการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น เพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางธุรกิจต่ำ โดยมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น
5. เซ็นทรัลพัฒนา ตกลงให้มีการรักษาสัดส่วนทางการเงินในระดับที่ CPNREIT ยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ CPN มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หาก CPN ไม่สามารถรักษาสัดส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 หรือ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่ CPNREIT เห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตรการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิกเมื่อ CPNREIT ได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่ CPNREIT ยอมรับได้มาทดแทน

pp

ข) เซ็นทรัลพัฒนาได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระหว่างเซ็นทรัลพัฒนา กับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด โดยกำหนดให้ CPNREIT สามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม CPNREIT ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคาร และสามารถใช้อำนาจจากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน และ CPNREIT ไม่ใช้สิทธิหรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ ทาง CPNREIT จะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดิน ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงสิทธิในที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง จนเป็นเหตุให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าของที่ดินดังกล่าวยังคงมีการผูกพันและความรับผิดชอบตามกฎหมายที่จะต้องให้ผู้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

4.1.20 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปีที่ 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ("เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3") นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่เช่ามาจำนองกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้ทั้งหมด

pp

4.1.21 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน ซึ่งทำให้ CPNREIT อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน จะยินยอมให้ CPNREIT ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจาก CPNREIT รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะบริษัทใหญ่ของผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน จะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ให้บริษัทย่อยดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องที่บริษัทดังกล่าวเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ) เพื่อป้องกันและเยียวยาหากมีเหตุที่จะทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือหากจะมีการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกดังกล่าวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าทรัพย์สินว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของ CPNREIT หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลกระทบทำให้ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถ้าหาก CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าที่ CPNREIT ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าคืนให้แก่ CPNREIT โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ นอกจากนี้ CPNREIT ยังสามารถเรียกค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินและเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน เป็นดังนี้

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดินบางส่วนเป็นของบุคคลภายนอก และบางส่วนเป็นของเซ็นทรัลพัฒนา ประมาณ 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹ สำหรับที่ดินส่วนของบุคคลภายนอก ซึ่งให้เช่าช่วงต่อแก่ซีพีเอ็น พัทยา ¹
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์	GLAND ¹	-
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	สเตอร์ลิง ¹	-

หมายเหตุ: ¹เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา

4.1.22 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือ โครงการเซ็นทรัล พัทยา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น

CP

CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พัทยา เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้งเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัล พัทยา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พัทยา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พัทยา ในการให้ CPNREIT เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พัทยา หากซีพีเอ็น พัทยา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พัทยา CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พัทยา จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.23 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส กับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ในปัจจุบันมีอัตราค่อนข้างสูง ดังนั้น ข้อจำกัดดังกล่าวจึงอาจไม่เป็นอุปสรรคต่อการจัดหาประโยชน์ในพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2563 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

4.1.24 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.2 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย รวมถึง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจาก

ความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ CPNREIT จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ใน การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว CPNREIT จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.25 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT สำหรับวาระที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วนอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

4.1.26 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานของ CPNREIT มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำ ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า

และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่ม CPN ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดี ให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนาสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหาร ของเซ็นทรัลพัฒนาดลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่ GLAND หรือสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง CPNREIT กับ GLAND และ CPNREIT กับสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (3) GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9

- (4) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และค่าบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และค่าบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และค่าบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และค่าบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์

ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว จะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการเงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์

พระราชกฤษฎีกา 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลาประมาณ 4 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2567) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ หาก GLAND หรือสเดอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเดอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของบริษัทสินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเดอร์ลิง ตกลงว่า GLAND หรือสเดอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเดอร์ลิงจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ศูนย์การค้าของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

โครงการเซ็นทรัล พัทธยา อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต และ/หรือ โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล พัทธยา ค่อนข้างมาก โดยเดินทางประมาณ 58 กิโลเมตร รวมถึงความแตกต่างของกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่กลุ่มเป้าหมาย ทั้งสามศูนย์การค้ามีแตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ค่อนข้างมาก โดยเดินทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ การที่เซ็นทรัลพัฒนามีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันบางพื้นที่ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลจากพื้นที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกันเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

PP

ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์ينا และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์ينا	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	โครงการที่ CPNREIT จะลงทุน	-
ที่ตั้ง	333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000
ระยะห่างจาก ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-	อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล พญา ประมาณ 2 กิโลเมตร	อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มาร์ينا และโครงการเซ็นทรัล พญา ค่อนข้างมาก โดยเดินทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร
แนวคิดของ ศูนย์การค้า	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าติดชายหาดธรรมชาติที่ใหญ่และครบครันอันประกอบด้วยศูนย์การค้าและโรงแรม - เป็นศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว ซึ่งโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยาวหายหน้าได้ 360 องศา - มีลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลายทั้งนักท่องเที่ยว ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปประชุมสัมมนาและเดินทางไปพักผ่อนในวันหยุด - ลูกค้าเป้าหมายรวมถึงนักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อปานกลาง วัยรุ่นและครอบครัวในเมืองพญา 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ช้อปโป๊วคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่และทันสมัย สมบูรณ์ในตัวเมืองชลบุรี - มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อ รวมถึงครอบครัวในเมืองพญา	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อปานกลาง วัยรุ่น และครอบครัวในเมืองพญา	ครอบครัว คนทำงานและวัยรุ่นในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

PP

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พาร์ค	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์เก็ต	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นแหล่งรวมร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ดังของต่างประเทศมากที่สุดเ็นภาคตะวันออก - เป็นศูนย์รวมร้านอาหารชั้นนำมากที่สุดในภาคตะวันออก - ศูนย์รวมทางธนาคาร รวมถึงบริการ Private Banking ในเมืองพัทยา 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นแหล่งรวมร้านอาหารไว้หลากหลาย ครบ คร้น ทันสมัย ตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มครอบครัว และนักท่องเที่ยว - มีโซน Market Market ที่มีสินค้าหลากหลายและทันสมัย - มีค่ายโทรศัพท์มือถือครบครัน - มี Nike Factory Outlet ที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก 	<ul style="list-style-type: none"> - มีร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีร้านอาหารและร้านเครื่องดื่มแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีธนาคารและค่ายโทรศัพท์มือถือครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี - มีโรงพยาบาลที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี - มีพิพิธภัณฑ์สมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล		ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
ซูเปอร์มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์	ไทย เฟเวอริท บาย เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	-
ที่ตั้ง	2 ถนนพหลโยธิน 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลทรายขาว อำเภอเมือง เชียงใหม่ 50100	99, 99/1 และ 99/2 ถนนสุขุมวิท เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50000
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน	-	อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ค่อนข้างมาก โดยเดินทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง

CP

รายการ	ศูนย์การค้าที่เป็พริล เียงใหม่	ศูนย์การค้าที่เป็พริล เียงใหม่
แนวคิดของศูนย์	ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว	ศูนย์การค้าที่ดีที่สุดในห้างสรรพสินค้าและคนทันสมัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มเป้าหมายหลัก: ครอบครัว กลุ่มเป้าหมายย่อย: คนทำงานและนักท่องเที่ยว	กลุ่มเป้าหมายหลัก: คนทำงาน กลุ่มเป้าหมายย่อย: ครอบครัวและนักท่องเที่ยว
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - ทำเลที่ตั้งเดินทางสะดวก และอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - เป็นศูนย์การค้าที่มีร้านค้าหลากหลายและครบครันที่สุดในเชียงใหม่ - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต และโรงพยาบาลเมเจอร์พาร์คซีที - มีโซนร้านค้าสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีสินค้าให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย ได้แก่ Northern Village ซึ่งจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของภาคเหนือ และภาคหลวง แอร์พอร์ต ซึ่งจำหน่ายอาหารพื้นเมืองและของฝาก - มีอาคารอเนกประสงค์ขนาดใหญ่ที่สามารถใช้จัดงานประชุมหรือกิจกรรมต่าง ๆ - เป็นแหล่งรวมธนาคารที่มีความครบครันที่สุดในเชียงใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสุขุมวิทและถนนที่เชื่อมต่อไปยังจังหวัดใกล้เคียง - เป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมแบรนด์สินค้าของไทยและต่างประเทศ รวมถึงร้านอาหารไว้มากมาย - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล กรุ๊ป ซี ไอ แมกซ์ เมเจอร์ ซีทีพาร์ค - มีลานกิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่กว่า 4,500 ตารางเมตร
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์ มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์

PP

อาคารสำนักงานของกลุ่ม GLAND (ซึ่งรวมถึงสเตอร์ลิง) ที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT เข้าลงทุน

กลุ่ม GLAND มีแผนที่จะพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งอาจเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน โดยปัจจุบัน กลุ่ม GLAND มีโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาแล้วเสร็จที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2559 และมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าซึ่งจะประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม กลุ่ม GLAND ได้วางรูปแบบของโครงการอาคารสำนักงานแต่ละโครงการภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไว้แตกต่างกัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานเกรด B โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B สำหรับผู้เช่าเฉพาะราย ในขณะที่โครงการจี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการที่สูงกว่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ซึ่งทำให้โครงการย่อยในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 แต่ละโครงการมีเป้าหมายของกลุ่มผู้เช่าและอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน

4.1.27 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT จะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจเกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้านถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

๑๑

(1) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้าออกโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีนี้ที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานครอาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

(2) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

รฟม. มีหนังสืออนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่านเข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ดี หาก รฟม. มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้าไม่ว่าทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก้ไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ไม่สามารถให้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้

สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนการะจำยอมในที่ดินส่วนถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงบริการของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการอาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของ CPNREIT และทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำกร ได้กำหนดหน้าที่ของ GLAND และสเตอร์ลิง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสืออนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการ และบริการของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอยและใช้ประโยชน์จากทางเข้าออกและทางสัญจรภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสเตอร์ลิง มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของ CPNREIT ตลอดระยะเวลาการเช่าของ CPNREIT ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

๑๑

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มีลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคารสำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและแนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก CPNREIT ดังนั้น CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการได้ยากขึ้น

4.2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ดินที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อาจถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในระยะเวลาใด ๆ ระหว่างระยะเวลาที่ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งค่าชดเชยใด ๆ ที่ CPNREIT จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของ CPNREIT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินของ CPNREIT ตามที่ได้ประมาณการไว้

4.2.4 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ CPNREIT อาจต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้ CPNREIT มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำส่งหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้

PP

ทรัพย์สินเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ CPNREIT และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกโครงการเพราะแต่ละพื้นที่จะเผชิญความเสี่ยงที่แตกต่างกัน เช่น ภาคเหนือจะมีความเสี่ยงเรื่องพายุฤดูร้อน ลูกเห็บ และแผ่นดินไหวมากกว่าภาคอื่น ขณะที่ภาคใต้จะมีความเสี่ยงน้ำท่วมฉับพลัน และลมมรสุม เป็นต้น พร้อมทั้งได้กำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ชุดลอกทางระบายน้ำและเพิ่มจำนวนเครื่องปั๊มน้ำในโครงการที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากน้ำท่วม การเตรียมหาแหล่งน้ำสำรองไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับในกรณีที่เกิดภาวะภัยแล้ง การเชิญผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้างอาคารประเมินผลกระทบจากแผ่นดินไหว พร้อมให้คำแนะนำเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตรวมทั้งมีการทบทวนและจัดทำแผนรองรับเหตุการณ์วิกฤต (Crisis Management) ให้ครอบคลุมเหตุการณ์ต่าง ๆ มากขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้ ยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ และผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับ รวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญไม่ว่าประเทศนั้นจะตั้งอยู่ในภูมิภาคใดในโลก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้และมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงดังนี้

- (1) การประสานงานและติดตามข่าวสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับหน่วยงานภาครัฐ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและรวดเร็วสำหรับการประเมินสถานการณ์ และสื่อสารกับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยใช้ Color-Code Condition ซึ่งปรับเปลี่ยนตามระดับความรุนแรงของสถานการณ์ในขณะนั้น เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเตรียมความพร้อม และจัดการกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม ตามแนวปฏิบัติที่ได้วางไว้
- (2) การฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ความสามารถในการเฝ้าระวังและสังเกตการณ์เหตุความไม่ปลอดภัยต่าง ๆ พร้อมกับการฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุอย่างสม่ำเสมอ
- (3) การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยที่ทันสมัยและมีจำนวนที่เพียงพอเช่นเครื่องตรวจจับโลหะ แบบเดินผ่าน (Walkthrough Metal Detector) และกล้องวงจรปิดซึ่งสามารถป้องกันผู้ที่จะก่อเหตุความไม่สงบ รวมทั้งสามารถใช้รับรู้เหตุการณ์โดยละเอียดได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อเหตุการณ์เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ ไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ CPNREIT ยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินของ

CPNREIT แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูง และใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้ CPNREIT สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัด/จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน และการทำประกันภัยการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ และ/หรือรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทมีการกำหนดวงเงินเอาประกันให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) โดยไม่รวมค่าที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ CPNREIT มีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อ CPNREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว CPNREIT จะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าตรงจ่ายไปภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดย CPNREIT ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ CPNREIT สงวนสิทธิ์ที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ได้พิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี แม้ว่า CPNREIT ตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า CPNREIT อาจมีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่นั้นมีความทันสมัย CPNREIT จึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้อัตราที่เพิ่มขึ้น และอาจมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทาง CPNREIT ยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจาก

PP

ความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของ CPNREIT ลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว CPNREIT จึงอาจได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่ CPNREIT ครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่จะลดลง แต่ CPNREIT ก็อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทำให้ CPNREIT สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับ

4.2.7 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นควรได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

PP

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

4.3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระที่ดินใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ และ (21) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

4.3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบหรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

AP

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกต้องกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่ CPNREIT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้ CPNREIT มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

4.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

4.4.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่ CPNREIT ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้าง

การลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งต้องมีการเจรจาตกลงราคาซื้อขายกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น มูลค่าดังกล่าว อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่ง CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิก CPNREIT

4.4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่ CPNREIT ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ซึ่ง CPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่ CPNREIT จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของ CPNREIT และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก CPNREIT อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.4.6 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ เป็นต้น

PP

4.4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของ CPNREIT และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

4.4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจที่เกี่ยวข้องในวงกว้าง ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ซึ่ง CPNREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และจะเข้าลงทุนในอนาคต ตลอดจนส่งผลให้สภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมออกไป

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเข้าลงทุนที่กำหนดไว้ CPNREIT จึงได้เข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 (โดยที่ค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระในปี 2568) โดยใช้แหล่งเงินทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

PP

ในการนี้ เพื่อให้การดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่มีมติให้ลงทุนในทรัพย์สินตามลำดับต่อไปนี้ (1) โครงการเซ็นทรัล มาร์ริน่า (2) โครงการเซ็นทรัลพลาซา ลำปาง (3) โครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และ (4) โครงการเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ขนาดการระดมทุนเพื่อการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์ริน่า และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง น่าจะมีความเหมาะสมกับสถานะตลาดทุน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ CPNREIT จำนวน 355,557,300 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์ริน่า และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท และ/หรือ เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งมีการเข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เพื่อปรับโครงสร้างทุนของ CPNREIT ให้มีความเหมาะสม และยังคงช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินของ CPNREIT จากการที่มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมในระดับค่อนข้างสูงกว่า อัตราส่วนการกู้ยืมตามนโยบาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 CPNREIT มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมในกรณีที่ไม่นับรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 43.8 โดยภายหลังการเพิ่มทุนและลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ คาดว่าจะเป็นประโยชน์แก่ CPNREIT โดยจะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 39.9 และจะทำให้ CPNREIT มีสภาพคล่องในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ย (Debt Service) เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินของ CPNREIT

อนึ่ง สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

4.5.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

- CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าในงบการเงินของ CPNREIT สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินจ่ายผู้ถือหุ้น (Distribution)

- CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568

PP

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ดังนั้น CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าวในปี 2568 ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการระดมทุนให้เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเตรียมการสำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าว ในรายงานประจำปีของ CPNREIT การแจ้งในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ CPNREIT และการเปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในส่วนข้อมูลรายบริษัท/หลักทรัพย์ หัวข้อเรื่อง นโยบายการลงทุน

นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจะเป็นอีกแหล่งเงินทุนที่ CPNREIT สามารถใช้สำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ได้ โดยที่สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS ไว้ที่ระดับ AA แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" (จัดอันดับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563) อีกทั้งภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในครั้งนี้เสร็จสิ้น CPNREIT จะมีขนาดฐานทรัพย์สินที่ใหญ่ขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินรวมของ CPNREIT ซึ่งมีมูลค่า 71,577 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

อย่างไรก็ดี หาก CPNREIT ต้องระดมทุนจากเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 สัดส่วนการกู้ยืมของ CPNREIT คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 52.6 ภายใต้อัตราฐานว่า ณ ช่วงเวลานั้น CPNREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยเงินกู้ยืมประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (2) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับโครงการปรับปรุงในปี 2564 และ (3) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ทั้งจำนวน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินเดิมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (2) มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 และ (3) มูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ หากในปี 2568 CPNREIT ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) CPNREIT จะมีความสามารถในการระดมทุนโดยการกู้ยืมเงินลดลงจากที่ประมาณร้อยละ 52.6 ตามสมมติฐานข้างต้น เป็นอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 35.0 โดยใช้สมมติฐานเดียวกัน ด้วยเหตุดังกล่าว คาดว่า CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 16,638 ล้านบาท

CP

อนึ่ง ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าทั้งหมดสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ได้อย่างเพียงพอ นั้น คู่สัญญาจะร่วมกันเจรจาเพื่อหาข้อตกลงสำหรับกรณีดังกล่าว และหากไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้ เซ็นทรัล พระราม 2 มีสิทธิบังคับหลักประกันการชำระค่าเช่าตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยมูลค่าหลักประกันมีวงเงินสูงสุด 1,800 ล้านบาท

- ผลกระทบจากการที่ CPNREIT อาจมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ในการนี้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT โดยจะมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ CPNREIT ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควรในราคาเดียวกับการเสนอขายผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ CPNREIT ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพิ่มเติมดังกล่าวในขณะนั้น เช่น การลดลงของสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) หรือ การลดลงของผลตอบแทนต่อหน่วย (Earning Dilution) โดยหากคำนวณผลกระทบจากจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่จะออกและเสนอขายในปี 2568 (สมมติฐานที่จำนวนหน่วยสูงสุดเท่ากับ 630 ล้านหน่วย) คาดว่าจะมีผลกระทบของการลดลงของสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution) ในปี 2568 สำหรับผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่จองซื้อหน่วยเพิ่มทุนในปี 2568 ประมาณร้อยละ 20 บนฐานของจำนวนหน่วยทรัสต์หลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้เท่ากับ 2,532.48 ล้านหน่วย (สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งนี้ที่จำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดเท่ากับ 320.00 ล้านหน่วย) รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่คาดว่าจะออกเพิ่มเติมในปี 2568 ดังกล่าว และไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงหลังจากนี้ถึงปี 2568 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจริงอาจน้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (ไม่เกิน 630 ล้านหน่วย) ดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมในขณะนั้นในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ร่วมกับแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์

PP

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาท ในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และ เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อ พิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่ อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 (“ที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562”) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 33,100 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- 2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 1) และ/หรือ
- 3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับภาระต้นทุนและการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 1) และ/หรือ
- 4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

เพื่อดำเนินการตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าวข้างต้น CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยได้ลงทุนแล้วเสร็จในโครงการดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และวันที่ 2 มีนาคม 2563 (ตามลำดับ) และได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งแหล่งเงินทุนทั้งหมดที่ใช้ลงทุนในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว มาจากเงินกู้ยืมทั้งจำนวน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย เพื่อที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติ โดยที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 โดยแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นพร้อมกันนั้นมีผลใช้บังคับแล้วเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งมีรายละเอียดตามแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 และวันที่ 10 มีนาคม 2563 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี สืบเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้สภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เลื่อนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ออกไปก่อน โดยได้ทำการแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แจ้งผล

pp

การอนุญาต ซึ่งมีผลให้การอนุญาตดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 สิงหาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน/จ. 36/2563 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ฉบับลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 โดยประกาศดังกล่าวกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตที่ไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 สามารถยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกไปอีก 6 เดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นขอขยายระยะเวลาตามประกาศดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ซึ่งทำให้ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์สิ้นสุดในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 แทน

เมื่อสภาวะการลงทุนโดยรวมในตลาดทุนมีทิศทางที่ฟื้นตัวดีขึ้น และเพื่อให้การดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย ("หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม") โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน ซึ่งรวมกับเงินกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนไปลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาริน่า และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ/หรือ
- 2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมที่ใช้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่ง CPNREIT เข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ
- 3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ
- 4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยจัดสรรตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 266,669,904 หน่วย ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้กับถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ CPNREIT ที่มีรายชื่อปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดอัตรา 8.2967 หน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 88,887,396 หน่วย ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของ GLANDRT ที่มีรายชื่อปรากฏในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดอัตรา 5.6225 หน่วยทรัสต์เดิมของ GLANDRT ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

AP

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือจองซื้อตามส่วนที่ 1 และ/หรือส่วนที่ 2 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)

โดยกำหนดระยะเวลาการจองซื้อสำหรับส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ในวันที่ 8-10 กุมภาพันธ์ 2564 และส่วนที่ 3 เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในวันที่ 11 และ 15-16 กุมภาพันธ์ 2564 และผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือนิติบุคคลที่เข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อที่นำเสนอ Bookbuilding ในวันที่ 18 – 19 และ 22 กุมภาพันธ์ 2564

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำส่งแบบรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (F35-5) โดย CPNREIT ได้รับเงินสุทธิจากการเพิ่มทุนจำนวน 6,493,026,617.70 บาท รายละเอียดตามแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 และหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 355,557,300 หน่วย เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันที่ 2 มีนาคม 2564

ทั้งนี้ CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนข้างต้นเข้าลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เรียบร้อยในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา	โครงการเซ็นทรัล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพืทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	เลขที่ 319 ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่างานระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่างานระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ระยะเวลาการลงทุน	14 ปี 2 เดือน 6 วัน (ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2578)	20 ปี 9 เดือน 22 วัน (ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 16 ธันวาคม 2584)
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

อนึ่ง สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบลราชธานี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

ก