



## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SHREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	20 ธันวาคม 2560
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	1 ธันวาคม 2560
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	1,164,361,110 บาท	ราคาปิด ณ. 30 ธ.ค. 2565	3.30 บาท ต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	2,032,850,955 บาท	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วย (NAV)	5.7614 บาท
ทุนจดทะเบียน	3,414,788,866.27 บาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	9.6781 บาท
ราคา / NAV	0.57 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (เฉพาะสิทธิการเช่า)	21 ปี
จำนวนหน่วย	352,836,700 หน่วย		

#### สัดส่วนการลงทุน

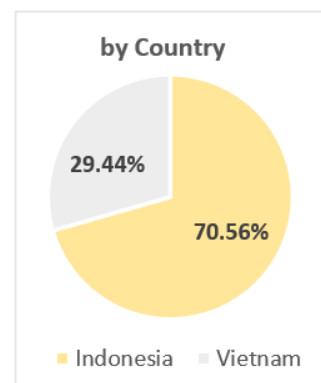
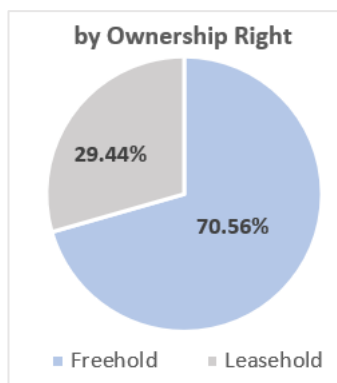
ลงทุนโดยตรง	ร้อยละ 100
กรรมสิทธิ	ร้อยละ 70.6
สิทธิการเช่า	ร้อยละ 29.4

#### ประเภททรัพย์สิน

โรงแรม	ร้อยละ 100
--------	------------

#### โครงสร้างรายได้

ประเทศอินโดนีเซีย	ร้อยละ 70.6
ประเทศเวียดนาม	ร้อยละ 29.4



โครงสร้างเงินทุน	(ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	4,413.89
หนี้สินรวม	2,381.04
ส่วนทุน	3,414.80
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(895.69)
สัดส่วนกู้ยืม /สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 49.71

### ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ตามเล่มประเมิน)	ผู้ประเมิน
โรงแรม Pullman Jakarta Central Park	กรรมสิทธิ์	IDR 1,368,884 ล้าน	KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers
โรงแรม Capri by Fraser HCMC	สิทธิการเช่า	USD 22 ล้าน	Colliers Vietnam
โรงแรม Ibis Saigon South	สิทธิการเช่า	USD 14.1 ล้าน	Colliers Vietnam

สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ [www.sh-reit.com](http://www.sh-reit.com)

### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	PT AGUNG PODOMORO LAND TBK	100,194,100	28.40%
2	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-A/C GIC C	56,838,400	16.11%
3	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,771,600	7.87%
4	BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	16,000,000	4.53%
5	MACQUARIE FINANCIAL HOLDINGS PTY LTD	15,500,000	4.39%
Foreign Limited		ร้อยละ 100	
Current Foreign Holding		ร้อยละ 59.88	

### ข้อมูลการจ่ายปันผล

นโยบายการจ่ายปันผล	ข้อมูลการจ่ายปันผลในอดีต*			
กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชี และจะจ่ายไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี	รูปแบบการจ่าย	ปี 2561	ปี 2562	รวมตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.4515	0.2390	0.6905
	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1482	0.2510	0.3992
	รวม	0.5997	0.4900	1.0897

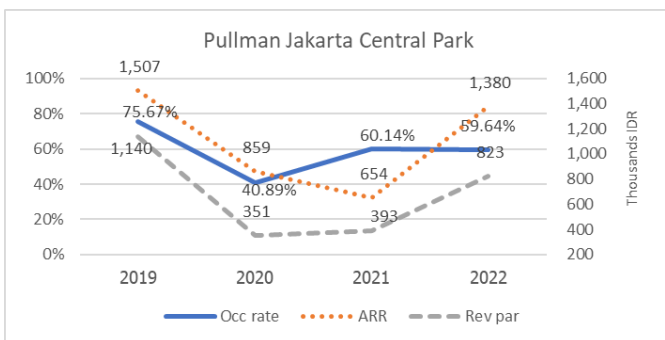
หมายเหตุ \*ไม่มีการจ่ายปันผลและลดทุนในปี 2563, 2564 และ 2565

### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

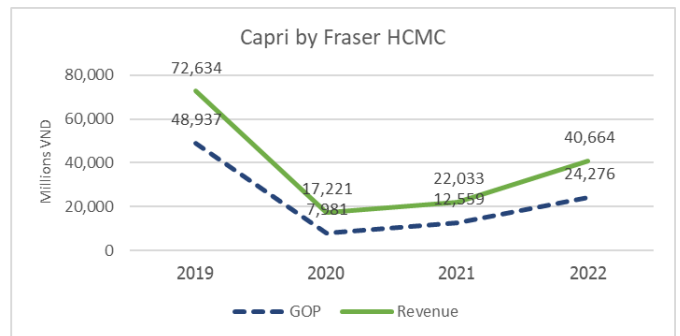
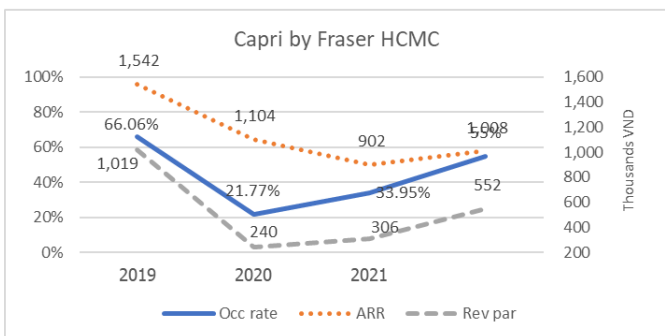
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
ณ. ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานการประเมิน ณ.	วันที่ 31 ธ.ค. 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ต่อรายได้รวม)	15.00%
สัดส่วนการกู้ยืม	35.00%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย	5.00%
คาดการณ์ IRR	6.30%

### ผลการดำเนินงาน

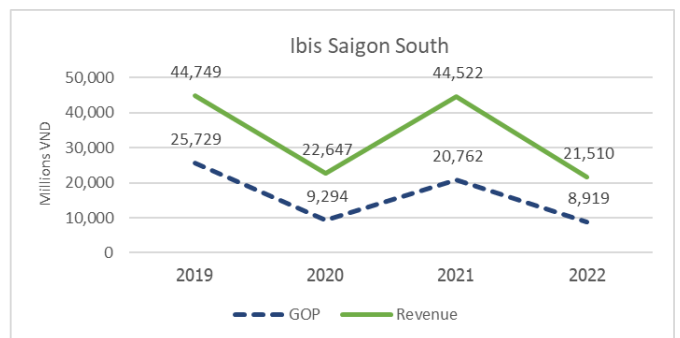
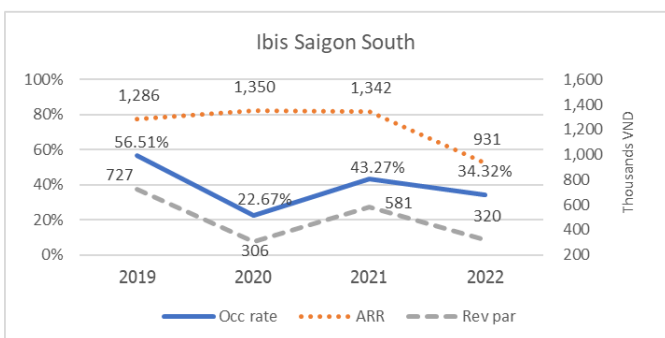
#### Pullman Jakarta Central Park



#### Capri by Fraser HCMC



#### Ibis Saigon South



### ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

Important Financial Information		Year			
Item	Unit	2019	2020	2021	2022
Rental Income	THB	252,237,545	54,844,456	15,667,084	158,764,490
Other Income	THB	104,845,944	44,942,378	174,327,235	115,862,478
EBITDA	THB	213,134,658	(140,702,772)	63,195,907	75,393,486
Net Profit (Loss)	THB	86,940,989	(255,777,513)	(158,689,078)	(213,662,184)
EPU	THB	0.25	(0.72)	(0.45)	(0.61)
DPU	THB	0.2390	n/a	n/a	n/a
Capital Reduction per unit	THB	0.2510	n/a	n/a	n/a
Debt / Total Asset Value Ratio	times	0.34	0.41	0.44	0.46
Interest Cost	%	4.41%	4.91%	7.06%	10.73%
Operating Cash flow	THB	238,835,158	39,466,169	(73,093,255)	188,292,178
Financing Cash flow	THB	(236,352,550)	(52,339,175)	71,877,484	(131,463,352)
Net Cash flow	THB	10,320,242	(10,667,332)	265,512	54,768,588
NAV	THB	2,812,772,431	2,304,607,550	2,460,866,421	2,032,850,955
NAV per unit	THB	7.9719	6.5317	6.9745	5.7614
P/NAV	times	0.7276	0.4807	0.3498	0.5728
Dividend Yield (%)	%	8.45%	n/a	n/a	n/a
Market Cap.	M. THB	2,046.45	1,107.91	860.92	1,164.36
Closing Price	THB	5.80	3.14	2.44	3.30

### เกี่ยวกับการกู้ยืม

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์
ผู้กู้	Strategic Hospitality Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์ถือหุ้นร้อยละ 100
จำนวนเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะสั้น 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9 ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์บางบริษัท</li> <li>- จำนวนสินทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย</li> <li>- โฉนสิทธิการรับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหลักให้กับผู้ให้กู้ ได้แก่ สัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัท ภายใต้กองทรัสต์ สัญญาบริการ สัญญาเช่า สัญญาบริหารสินทรัพย์ สัญญาประกันภัย และ/หรือการสลักหลังกรรมกรรมประกันภัย เป็นต้น</li> <li>- คำประกันโดยบริษัทย่อยบางแห่งของกองทรัสต์</li> </ul>

	นอกเหนือจากหลักประกันที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
เงื่อนไขที่สำคัญ	อัตราส่วนเงินกู้ซึ่งมีหลักประกันต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio) ไม่เกิน LTV สูงสุดซึ่งกำหนดโดยผู้ให้กู้
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน	ตามรายละเอียดใน ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หน้า
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด	ไม่แสดงความเห็น

### ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

ลำดับที่	ประเภท	จำนวนเงิน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ (%)
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,535,146	0.63%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14,183,866	0.61%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,634,204	0.07%
4	ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	12,438,938	0.54%
5	ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,016,643	1.30%
6	ค่าใช้จ่ายอื่น	103,506,023	4.47%
7	ต้นทุนทางการเงิน	265,380,455	11.46%
รวมค่าใช้จ่าย		<b>441,695,275</b>	<b>19.07%</b>
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ย (บาท)		<b>2,316,088,152.45</b>	

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

#### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ
- รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินและผลประกอบการของผู้เช่าหลัก และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักสิ้นสุดลง
- ผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่าอาจแตกต่างจากประมาณการค่าเช่าพื้นฐาน

- ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- การพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโครงการฯ
- กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
- กองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด
- การจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน

## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

- กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่
- ค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้จะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการขยายหรือต่ออายุสิทธิในการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- จำนวนค่าธรรมเนียมสำหรับการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ของทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ไม่สามารถกำหนดเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ดินในขณะที่ยื่นคำขอค่าธรรมเนียมเพื่อขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินเช่าช่วงของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

## 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- ทรัพย์สินโครงการฯ อาจถูกเวนคืน
- กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
- มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของพันธมิตรทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

#### 5. ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง

##### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	:
ชื่อบริษัท (ภาษาไทย)	: บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด
ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ)	: Strategic Property Investors Company Limited
ที่ตั้งของบริษัท	: เลขที่ 990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 11 ห้อง 1107 ถนนพระรามสี่ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	: 094 310 1810
เว็บไซต์	: <a href="http://www.sp-investors.com">www.sp-investors.com</a>

##### ทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02 686 6100
เว็บไซต์	<a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	3,414,788,866.27 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
จำนวน (หน่วย)	352,836,700

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิกฮอสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2560

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดย บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### การยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนาม

ตามที่บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Luxel Apt. Co., Ltd. และ Viet Han Hotel Corp ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรุงโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนามคือ โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Capri by Fraser และ Ibis Saigon South กับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามคือ STRATEGIC HOSPITALITY SERVICES CO., LTD. (SHS – “ผู้เช่าหลัก”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยสัญญามีอายุ 3 ปีนั้น กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลัก โดยมีผลเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรมได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ในเครือ ACCOR (สำหรับโรงแรม

Ibis Saigon South) และ Fraser Hospitality Pte. Ltd. (สำหรับโรงแรม Capri by Fraser) ได้ถ่ายโอนมายังบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ทั้งสองแห่ง

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

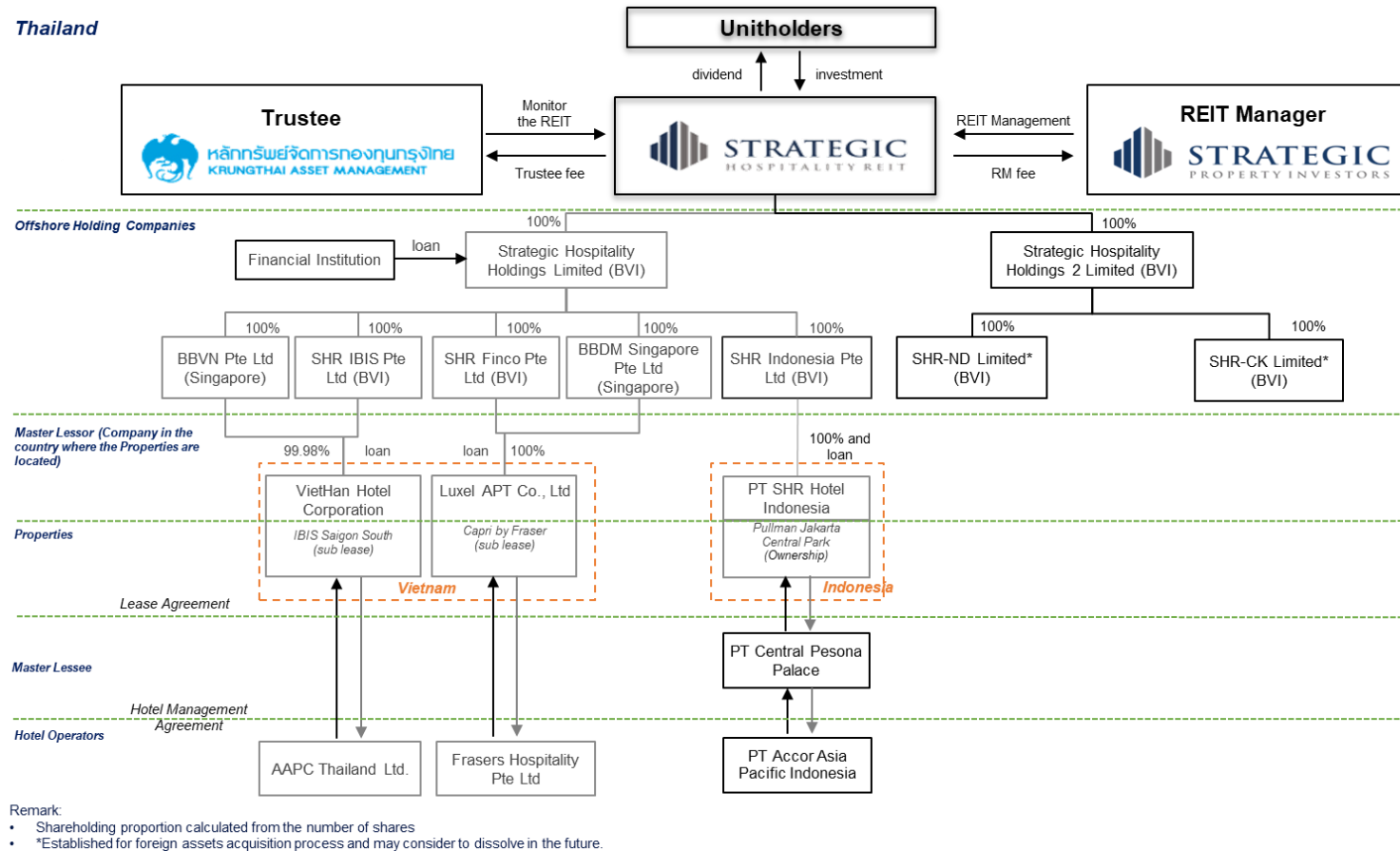
### การอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยวิธีการจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย และการเลิกกองทรัสต์ฯ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย ("SPVs") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวผ่านตัวแทนการขายที่ได้รับการแต่งตั้ง สำหรับการขายผ่านการจัดการประมูลเพื่อคัดเลือกผู้ให้ราคาเสนอซื้อสูงสุด ตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเจรจาและหรือข้อตกลง เพื่อกำหนด แก๊ซ เปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขในการทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง บันทึกข้อตกลง และเอกสารต่างๆ
- 2) อนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการชำระหนี้ หนี้สินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด)
- 3) อนุมัติการเลิกกองทรัสต์ฯ และการชำระบัญชี โดยทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน (ชำระบัญชี) ตามกฎหมายพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- 4) อนุมัติการขอเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

โดยคาดว่าจะการดำเนินการประมูลจะแล้วเสร็จ และสามารถดำเนินการลดทุนเพื่อชำระเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จากนั้นจึงจะดำเนินการรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สิน (ชำระบัญชี) ต่อไป โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



Remark: PT Central Pesona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของ Strategic Property Investors Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโรงแรมทั้งสองแห่งในประเทศเวียดนามเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 โดยยังอยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินทรัพย์สินโครงการ										
โรงแรม	ประเทศ	ที่ตั้ง	แบรนด์	ผู้บริหารโรงแรม	ระดับ (ดาว)	จำนวน ห้องพัก	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ระยะเวลาสิทธิ การเช่า คงเหลือ	มูลค่าการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2565
Pullman Jakarta Central Park	อินโดนีเซีย	Jakarta	Pullman	Accor	5	317	2555	กรรมสิทธิ์	NA	87.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
Capri by Fraser	เวียดนาม	HCMC	Capri	Fraser Hospitality	4	175	2556	สิทธิการเช่า	ประมาณ 21 ปี	22.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
IBIS Saigon South	เวียดนาม	HCMC	IBIS	Accor	3	140 <sup>(1)</sup>	2555	สิทธิการเช่า	ประมาณ 21 ปี	14.10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
									รวม	123.12 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

หมายเหตุ: (1) ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 140 ห้อง และในอนาคตมีแผนจะทำการปรับปรุงเพิ่มเติมในอนาคตอีก 20 ห้อง

## 2.4.2 รายละเอียดการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย : โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท SHR Indonesia Pte Ltd (BVI) โดยบริษัท SHR Indonesia Pte Ltd (BVI) ดังกล่าวเข้าลงทุนโดยการถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท PT SHR Hotel Indonesia ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดอายุ โดยกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาออกไปแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน โดยกองทรัสต์ได้ซื้อที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จากบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk ในมูลค่ารวม 94.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แบ่งเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัท PT SHR Hotel Indonesia และการให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท PT SHR Hotel Indonesia

ตามที่บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ให้แก่กองทรัสต์ ตกลงให้การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานสุทธิตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินรวมระยะเวลา 12 เดือนมีจำนวนน้อยกว่า 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 โดยบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ตกลงชำระส่วนขาดในแต่ละปีไม่เกิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดย PT Agung Podomoro Land Tbk ได้วางเงินสดไว้ในบัญชีของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี และในกรณีที่มีการเบิกจ่าย บริษัทผู้ขายจะฝากเงินสดเพิ่มเพื่อรักษายอดคงเหลือในบัญชีให้เท่ากับ 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

### ทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม : โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

สำหรับโรงแรม Capri by Fraser นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. จาก Mr. Lee Young Jin ซึ่งบริษัทดังกล่าวถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 21 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Capri by Fraser ในมูลค่ารวม 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการเข้าถือหุ้นในบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. และบริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR Finco Pte Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Luxel APT Company Limited

สำหรับโรงแรม IBIS Saigon South นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการ

ซื้อหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBVN Pte Ltd จากบริษัท B.B. Dai Minh Corporation และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท BBVN Pte Ltd ดังกล่าวจะถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของบริษัท Viethan Hotel Corporation (โดยทรัสต์สามารถพิจารณาให้มีการโอนหุ้นที่เหลืออีกร้อยละ 0.02 ซึ่งถือโดยบุคคลธรรมดาให้แก่บุคคลที่ทรัสต์กำหนดต่อไป ตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตามการถือหุ้นของบุคคลธรรมดาดังกล่าวไม่ได้เป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์) ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 21 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคารและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม IBIS Saigon South ในมูลค่ารวม 15 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการเข้าถือในบริษัท BBVN Pte Ltd และบริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR IBIS Pte Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Viethan Hotel Corporation

## รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### 1) ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย: โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

#### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรมมาตรฐานสากลระดับห้าดาวแห่งแรกและแห่งเดียวในจาการ์ตาตะวันตก โดยตัวโรงแรมตั้งอยู่ในใจกลางของจาการ์ตาตะวันตก ใกล้กับศูนย์กลางทางธุรกิจ โรงแรมอยู่ใน Podomoro City ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 22 เฮกเตอร์ ประกอบด้วยอาคารที่อยู่อาศัยจำนวน 11 อาคาร ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่ทางพาณิชย์ 3 โครงการ เช่น ห้างสรรพสินค้า Central Park Jakarta โครงการ Neo Soho ซึ่งมีห้างสรรพสินค้า Central เป็นหนึ่งในผู้เช่าหลัก เป็นต้น อาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร และโรงแรม 5 ดาว

โรงแรมได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และนักท่องเที่ยวชาวอินโดนีเซียเป็นอย่างมาก เนื่องจากตั้งอยู่ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ซึ่งแวดล้อมโดยร้านค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครัน นอกจากนี้โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ยังตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ ซึ่งสามารถเพิ่มความสะดวกในการเดินทางให้แก่ผู้มาเข้าพัก โดยมีระยะทางห่างจากสนามบินนานาชาติซูการ์โน-อัตตาประมาณ 25 นาที ห่างจากศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) ประมาณ 30 นาที และอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยสำคัญหลายแห่ง และไม่ไกลย่านที่พักอาศัย

โรงแรมได้รับประโยชน์จากห้องประชุมจัดเลี้ยงและสัมมนา และเป็นที่ยอมรับในการจัดงานแต่งงานของท้องถิ่น เนื่องจากห้องบอลรูมที่ใหญ่เป็นอันดับสองของกรุงจาการ์ตา โดยทางโรงแรมมีพื้นที่รับรองรวมมากกว่า 5,698 ตารางเมตร และสามารถรองรับลูกค้าได้ถึง 8,000 คน ทำให้ทางโรงแรมมีรายได้จากจัดเลี้ยงงานแต่งงาน การจัดประชุมสัมมนา ตลอดจนการจัดนิทรรศการต่างๆ ทั้งยังมีพื้นที่จอดรถในโครงการที่สามารถรองรับได้กว่า 6,000 คัน ซึ่งเพียงพอสำหรับลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมและศูนย์การค้า

นอกจากนี้ โรงแรม Pullman Jakarta Central Park อาจได้รับประโยชน์จากการก่อสร้างรถไฟฟ้าของจาการ์ตา หรือ Jakarta Mass Rapid Transit ("MRT") ซึ่งโครงการ MRT สายเหนือ-ใต้ ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และในส่วนของโครงการ MRT สายตะวันออก - ตะวันตก จะสามารถเปิดให้บริการในปี 2568 โดยโรงแรมตั้งอยู่ห่างจาก

สถานี MRT สายตะวันออก-ตะวันตก ประมาณ 500 เมตร ซึ่งช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ที่น่าสนใจต่างๆ ในกรุงจาการ์ตา

ปัจจุบัน ไม่มีโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ในจาการ์ตาตะวันตกที่เป็นโรงแรม 5 ดาว อย่างไรก็ตาม มีโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ในจาการ์ตา ซึ่งเป็นโรงแรมนานาชาติห้าดาว ในระดับเดียวกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้แก่ โรงแรม JW Marriot Jakarta โรงแรม InterContinental Jakarta โรงแรม Indonesia Kempinski Jakarta และ โรงแรม Grand Hyatt Jakarta เป็นต้น

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central Park

รายละเอียด	
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
<b>ประเภทการลงทุนในที่ดิน</b>	กรรมสิทธิ์ (ประเภท HGB Title ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ทั้งนี้ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ขยายออกไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถขอต่ออายุกรรมสิทธิ์ในรอบถัดไปได้อีก 30 ปี และขยายระยะเวลาในรอบถัดไปได้อีก 20 ปี อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีตัวอย่างการต่ออายุและการขยายระยะเวลาดังกล่าวมาก่อน)
<b>ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมสิทธิ์ในอาคารประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของทรัพย์สินนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title</li> <li>- กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
<b>เจ้าของที่ดิน (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน)</b>	บริษัท PT SHR Hotel Indonesia
<b>เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์ (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน)</b>	บริษัท PT SHR Hotel Indonesia
<b>ผู้บริหารโรงแรม</b>	Accor
<b>ที่ตั้ง</b>	โครงการ Podomoro City, Jalan Let. Jend. S. Parman กรุงจาการ์ตาตะวันตก ประเทศอินโดนีเซีย
<b>การเข้าออกทรัพย์สิน</b>	ถนนด้านหน้าโรงแรมเป็นถนนภายในโครงการ Podomoro City ซึ่งถือครองโดยบริษัทในเครือของบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk และมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้านั้นเพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าของโรงแรมนั้นได้ โดยถนนสายหลักที่เชื่อมกับทางเข้าออกของโครงการ Podomoro City คือ Jalan Let. Jend. S. Parman

รายละเอียด	
รายละเอียดของที่ดิน	HMSRS หรือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (Strata title certificates) จำนวน 25 ฉบับ
พื้นที่ดิน	25,144.26 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ประกอบไปด้วยอาคารสูง 102.8 เมตร มี 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และดาดฟ้า
ปีที่เริ่มดำเนินการ	พ.ศ. 2555 (ทั้งนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554)
ภาระผูกพันบนที่ดิน	ใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมห้าดาวระดับสากลแห่งแรกและแห่งเดียวในกรุงจาการ์ตาตะวันตก ด้วยจำนวนห้องพัก 317 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	Wi-Fi และอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ศิลปะแบบคอนเทมโพรารี ระบบเชื่อมต่อไอพอด เฟอร์นิเจอร์ที่สวยงาม เครื่องชงกาแฟเอสเปรสโซ่ โทรทัศน์จอแอลซีดี และตู้รักษาในห้องพัก
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	Executive lounge, Business center, Connectivity lounge สระว่ายน้ำ สวนในสไตล์เซน ฟิตเนสแอนด์สปา เลานจ์ ร้านอาหารและบาร์ 2 ร้าน ได้แก่ Collage All Day Dining และ Bunk Lobby Lounge และห้องจัดเลี้ยงประชุมสัมมนา
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า ระบบพลังงานสำรอง ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบสปริงเกอร์อัตโนมัติ ระบบตรวจจับและสัญญาณเพลิงไหม้ ลิฟท์
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินเท่ากับ 1,368,884 ล้านบาทอินโดนีเซีย (หรือประมาณ 87.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ประเมินโดย KJPP Rengganis, Hamid & Rekan in association with Colliers

หมายเหตุ : 1. ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- อัตราแลกเปลี่ยน 15,731 รูเปียอินโดนีเซีย ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ

## แผนที่ที่ตั้งโครงการ

### โรงแรม Pullman Jakarta Central Park



### แผนที่แสดงระยะทางจากโรงแรมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบ



### รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นส่วนโรงแรมจำนวน 12 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และดาดฟ้า โดย มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 317 ห้อง สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก		
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง(ตารางเมตร)
Deluxe Rooms	195	32
Executive Deluxe Rooms	67	32
Executive Suites	54	68
Central Park Suites	1	135
รวม	317	12,191

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park สามารถจำแนกได้ดังนี้

ถิ่นฐานของลูกค้า	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. อินโดนีเซีย	69.06%
2. เอเชีย (ไม่รวมอินโดนีเซีย)	20.69%
3. ตะวันออกกลาง	2.32%
4. ยุโรป	4.61%
5. อเมริกาและแคนาดา	1.31%
6. กลุ่มประเทศโอเชียเนีย (เช่น ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์)	1.58%
7. อื่น ๆ	0.42%

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park บริหารโดยบริษัท PT AAPC Indonesia ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Accor ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 15 ปี ตั้งแต่ปี 2554 ถึงปี 2569 โดยคู่สัญญาสามารถตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 5 ปี

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน อยู่ภายใต้แผนเชิงพื้นที่ Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta กล่าวคือ เป็นผังเมือง (Urban Planning) ประเภท “พาณิชยกรรมและส่วนสนับสนุนพาณิชยกรรม” โดยสามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้โดยมีข้อจำกัดความสูงของการก่อสร้างอาคารไม่เกิน 24 ชั้น และในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่หรือเพิ่มเติมจะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขที่กฎหมาย

กำหนดไว้ในบริเวณดังกล่าว อย่างไรก็ตามเนื่องจากปัจจุบันโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการ ซึ่งได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างแล้ว จึงไม่มีประเด็นเรื่องข้อจำกัดในการก่อสร้าง

ในส่วนของทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น ในการลงทุนของกองทรัสต์นั้น ทางเข้าออกและที่จอดรถจะไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเนื่องจากโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตั้งอยู่และเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ Central Park Podomoro City ซึ่งทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวมีการถือครองโดยบริษัท PT Central Prima Kelola ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Agung Podomoro Land Tbk. ที่ได้รับมอบหมายให้บริหารโครงการ Central Park Podomoro City และมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Central Park Podomoro City โดยมีการทำสัญญาให้บริการพื้นที่ ซึ่งสัญญาให้บริการพื้นที่ดังกล่าวนี้ไม่มีกำหนดระยะเวลาจนกว่าคู่สัญญาจะตกลงเลิกสัญญากันและมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจ่ายค่าบริการสำหรับสิทธิในการใช้ทางดังกล่าว โดยในปัจจุบันค่าใช้จ่ายในการใช้บริการอื่นรวมถึงการใช้ทางเข้าออกนั้น อยู่ในอัตรา 5,000 รูเปียอินโดนีเซีย/ตารางเมตร ต่อเดือน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะคำนวณโดยอ้างอิงพื้นที่ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park (หมายเหตุ ประเทศอินโดนีเซียไม่มีทรัพย์สิน เช่น ภาระจำยอมดังเช่นประเทศไทย) โดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน (บริษัท PT SHR Hotel Indonesia) ได้ทำสัญญากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งมีสิทธิในทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวโดยตรงเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และลูกค้าของโรงแรมจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรมได้โดยไม่ติดขัด

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน โครงการ Central Park Podomoro City มีที่จอดรถทั้งหมดประมาณ 6,000 คันซึ่งสามารถรองรับการให้บริการของลูกค้าศูนย์การค้าและโรงแรมได้ ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในส่วนของที่จอดรถสำหรับลูกค้าของโรงแรมก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินของบริษัท PT Central Prima Kelola โดยลูกค้าหรือผู้เข้าพักของโรงแรมสามารถใช้พื้นที่จอดรถของโครงการ Central Park Podomoro City ได้ภายใต้สัญญาให้บริการพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น โดยสัญญาให้บริการพื้นที่ระบุชัดเจนว่าแขกของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park สามารถใช้พื้นที่จอดรถได้ และบริษัท PT Central Prima Kelola จะจัดการและดูแลคุณภาพของพื้นที่และการบริการให้แก่ลูกค้าของโรงแรม ทั้งนี้ทางโรงแรมได้รับสิทธิในการใช้ที่จอดรถ 20 คันแรกโดยไม่มีค่าใช้จ่าย และหากมีการใช้ที่จอดรถเกินจำนวนดังกล่าว ทางโรงแรมจะรับผิดชอบค่าที่จอดรถของผู้เข้าพักในอัตรา 10,000 รูเปียอินโดนีเซีย/คัน/วัน โดยผู้เข้าพักบริการของโรงแรมจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในบางกรณี อาทิเช่น ในกรณีที่ผู้เข้าพักบริการมีตราประทับของโรงแรมเพื่อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายในการจอดรถ เป็นต้น ซึ่งทำให้โรงแรมไม่สามารถเรียกเก็บค่าจอดรถจากผู้เข้าพักบริการของโรงแรมได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับนโยบายการบริหารโรงแรม

ในส่วนของการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น เป็นรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้ตั้งอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียไม่มีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาต

ดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีกรณีตัวอย่างการต่ออายุดังกล่าวมาก่อน สำหรับการขยายและต่ออายุ HGB นั้น ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาการอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุ HGB ภายในระยะเวลา 2 ปีก่อนหมดอายุ อย่างไรก็ตาม การที่ปรึกษากฎหมายท้องถิ่นเคยพบกรณีตัวอย่างในอดีตที่ได้รับการพิจารณาอนุญาตการขยายระยะเวลา HGB ในช่วงระยะเวลามากกว่า 2 ปีก่อนหมดอายุ ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่จะพิจารณาอนุมัติภายใต้เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ในการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุใบอนุญาตจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขอันได้แก่ การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับสิทธิ ผู้ถือครองหนังสือแสดงสิทธิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิ คุณสมบัติของผู้ถือครองหนังสือแสดงสิทธิยังคงเป็นไปตามกฎหมายในการถือครองสิทธิใน HGB และการใช้ที่ดินถูกต้องตรงตามที่ผังเมืองกำหนด

ทั้งนี้ ในการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอขยายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐบาลอินโดนีเซียกำหนด ซึ่งปัจจุบันเป็นไปตามข้อกำหนดของรัฐ ฉบับที่ 13 ปี ค.ศ. 2010 ว่าด้วยการกำหนดประเภทและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดิน (Government Regulation No. 13 of 2010 on Types and Tariffs for the Applicable Non-Tax State Income at the National Land Office) โดยค่าธรรมเนียมจะคำนวณตามสูตร ดังนี้

$$\text{ค่าธรรมเนียม (Tariff)} = (0.2 \% \times \text{มูลค่าที่ดิน}^1) + 100,000 \text{ รูเปียอินโดนีเซีย}$$

อย่างไรก็ดี สำหรับสถานะปัจจุบันของสิทธิ HGB ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้นบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ในฐานะผู้ถือครอง HMSRS ที่ตั้งอยู่บนสิทธิประเภท HGB ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central ได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน และได้รับอนุมัติให้ขยายระยะเวลา HGB แล้วในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลา HGB แล้ว จะต้องมีการดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนดจึงจะถือว่าการขยายระยะเวลาเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากมีการดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว กำหนดระยะเวลาของ HGB ที่ขยายออกไปจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่มีการชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุ (Tariff) ต่อหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องโดยไม่คำนึงถึงระยะเวลา HGB ที่เหลืออยู่ก่อนการขยายระยะเวลา ซึ่งปัจจุบันได้มีการชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแล้วโดย HGB ได้รับการขยายระยะเวลาไปถึงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2580

<sup>1</sup> “มูลค่าที่ดิน” ถูกกำหนดให้ใช้ราคาประเมินที่ดินซึ่งได้รับการประเมินโดยกรมที่ดินที่กำหนดให้ใช้สำหรับท้องที่ต่าง ๆ (Land Value Zone Map) แต่หากท้องที่ใดไม่มีการกำหนดมูลค่าดังกล่าว กรมที่ดินจะประเมินราคาโดยสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของราคาประเมินที่ดิน หรือเรียกว่าเป็นราคา Sales Value of Taxable Object (NJOP)

## 2) โรงแรม Capri by Fraser

### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม Capri by Fraser ตั้งอยู่บนพื้นที่ 1 ไร่ 27.25 ตารางวา (หรือ 1,709 ตารางเมตร) ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 175 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักแบบโรงแรมและแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมได้ถูกออกแบบในสไตล์โมเดิร์น พร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก และครัวในห้อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าธุรกิจและลูกค้าที่ต้องการพักผ่อน รวมถึงนักท่องเที่ยวที่ต้องการบริการที่มีมาตรฐานในระดับสากล อาทิเช่น มีอินเทอร์เน็ต และสถานที่ที่สะอาด โดยมีลูกค้าทั้งแบบกลุ่ม Long Stay (ที่เข้าพักระยะยาวตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป) และกลุ่ม Short Stay (ที่เข้าพักระยะสั้นซึ่งน้อยกว่า 1 เดือน) ทำให้โรงแรมนี้มีรายได้ที่สม่ำเสมอจากลูกค้ากลุ่ม Long Stay และรายได้ต่อเนื่องที่สูงขึ้นจากลูกค้ากลุ่ม Short Stay

โรงแรมตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางในปู หมึง หึง ซึ่งเป็นย่านเมืองใหม่ของ HCMC ทำให้การเดินทางไปยังย่านธุรกิจที่อยู่ใกล้ๆ ทำเรือของ HCMC สำนักงานของบริษัทนานาชาติ หรือ ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนนานาชาติ มหาวิทยาลัย รวมไปถึงร้านอาหารท้องถิ่นที่หลากหลายสามารถทำได้โดยง่าย

โรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์ประชุมที่ใหญ่ที่สุดในเวียดนาม Saigon Exhibition and Convention Centre (SECC) ในระยะ 100 เมตร ซึ่ง SECC เป็นศูนย์ประชุมระดับมาตรฐานสากลแห่งเดียวใน HCMC และมีงานประชุมอย่างสม่ำเสมอเป็นจำนวน 68 งาน สำหรับปี 2561, 65 งานสำหรับปี 2562 (โดยสำหรับปี 2563 และ 2564 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จึงมีจำนวนเพียง 10 งาน และ 5 งาน ตามลำดับ) และ 73 งานสำหรับปี 2565 ทำให้โรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ที่อยู่ใกล้ๆ กันนั้นเป็นที่ดึงดูดของนักธุรกิจและผู้เข้าร่วมการจัดงานแสดงสินค้า และการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้การก่อสร้างพื้นที่ส่วนต่อขยายของศูนย์ประชุม ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2565 ส่งผลให้ SECC มีพื้นที่รองรับการจัดประชุม ตลอดจนการจัดงานแสดงสินค้าต่างๆ เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว ปัจจุบันยังไม่มีโรงแรมที่มีการบริหารจัดการโดยเครือข่ายโรงแรมระดับสากล ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South โดยโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงจะเป็นโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้บริหารโรงแรมท้องถิ่น

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม Capri by Fraser

รายละเอียด	
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ประเภทการลงทุนในที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)
ประเภทการลงทุนในอาคารและอสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์อย่างใดก็ได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินและไม่มีการต่ออายุสัญญา กรรมสิทธิ์ในอาคารจะกลับไปเป็นของผู้ให้เช่าช่วง ได้แก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company
เจ้าของสิทธิการเช่าช่วง	บริษัท Luxel APT Company Limited

รายละเอียด	
เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์	บริษัท Luxel APT Company Limited
ผู้บริหารโรงแรม	Fraser's Hospitality
ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ถนน C แขวง Tan Phu Ward เขต 7 Lot A, New Urban South City HCMC ประเทศเวียดนาม
การเข้าออกทรัพย์สิน	โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน C ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 16 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 10 เมตร
รายละเอียดของที่ดิน	หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับที่ดิน) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และแก้ไขลงวันที่ 07 ตุลาคม 2554 โดยคณะกรรมการของ HCMC หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209609 ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 และแก้ไข ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 โดยคณะกรรมการของ HCMC โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ของ HCMC
พื้นที่ดิน	1,709 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึง ร้านอาหาร ห้องประชุม สถานออกกำลังกาย และร้านสะดวกซื้อ
ปีที่เริ่มดำเนินการ	12 มีนาคม พ.ศ. 2556
ภาระผูกพันบนที่ดิน	- ไม่มี -
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมสี่ดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 175 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครบครัน โทรทัศน์ LCD เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็นในห้องพัก ตู้แช่เย็นแบบเย็น ไม้กวาด เตาไฟฟ้า โต๊ะรองรีด และ Wifi ฟรี
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ	สถานออกกำลังกาย ชาวน่า และห้องล็อกเกอร์ แผนกต้อนรับ ศูนย์ธุรกิจ Wifi เลานจ์ พร้อมจุดทำงาน ที่จอดรถ บริการรถรับส่งสนามบิน บริการซักรีด และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านค้าจำนวน 4 ยูนิต
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ การระบายสิ่งปฏิกูล และการระบายน้ำ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินเท่ากับ 22 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 ประเมินโดย Colliers

## แผนที่ที่ตั้งโครงการ



## รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม Capri by Fraser มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 175 ห้อง สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก		
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)
Studio Deluxe	92	26
One Bedroom Superior	27	43
One Bedroom Deluxe	51	53
Two Bedroom Executive	5	69
รวม	175	6,601

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Capri by Fraser สามารถจำแนกตามถิ่นฐานของลูกค้าได้ดังนี้

ถิ่นฐานของลูกค้า	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. เกาหลีใต้	30.6%
2. เวียดนาม	13.40%
3. จีน	8.50%
4. ญี่ปุ่น	8.30%
5. ไต้หวัน	7.50%
6. สิงคโปร์	3.80%
7. อินเดีย	3.60%
8. อื่นๆ	20.10%

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุด ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม Capri by Fraser สามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการเข้าพักและระยะเวลาการเข้าพักได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการเข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. ลูกค้าประเภทองค์กร (Corporate)	61.70%
2. ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว (Leisure)	38.30%

ระยะเวลาการเข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. ระยะยาว	38.4%
2. ระยะสั้น	61.6%

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม Capri by Fraser บริหารโดยบริษัท Frasers Hospitality Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Frasers ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ.2566 ซึ่งเดิมผู้เช่าหลักของโรงแรม Capri by Fraser ได้แก่ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เป็นคู่สัญญาในสัญญาบริหารโรงแรมดังกล่าวตามผลของสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (Deed of Novation) ลงวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งทำขึ้นระหว่าง (ก) บริษัท Luxel APT Company Limited (ข) บริษัท Strategic Hospitality Services Co., Ltd. และ (ค) บริษัท Frasers Hospitality Pte Ltd

แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรม

ได้แก่ Fraser Hospitality Pte. Ltd. ได้ถ่ายโอนกลับมายัง Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ (“ผู้ให้เช่าหลัก”)

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ในช่วงการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน บริเวณที่ทรัพย์สิน ตั้งอยู่นั้นอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการพัฒนาตามกฎหมายชื่อ Law No. 63/2006/QH11 on Real Estate Business ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารของประเทศเวียดนาม โดยการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือแก้ไขอาคารต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม Capri by Fraser อยู่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท Phu My Hung Development Limited Liability Company (ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน) และบริษัท Luxel APT Company Limited (ผู้เช่าช่วงที่ดิน) บนที่ดินที่ตั้งอยู่เลขที่ 02 ถนน C บล็อก A โซน 1 ตันฟู่ วาร์ด ดิสทริค 7 โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586 และการต่ออายุสัญญาต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว หากเป็นการต่ออายุสัญญา จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรงจากรัฐบาล

ในส่วนของการปลูกสร้างนั้น บริษัท Luxel APT Company Limited เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารปลูกสร้าง

### 3) โรงแรม IBIS Saigon South

#### จุดเด่นของทรัพย์สิน

โรงแรม IBIS Saigon South ตั้งอยู่บนพื้นที่ 234 ตารางวา (หรือ 936 ตารางเมตร) ประกอบด้วยห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว 140 ห้อง โดยโรงแรม IBIS Saigon South เป็นโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ติดกับโรงแรม Capri by Fraser บริหารงานโดยกลุ่ม Accor ตั้งอยู่ตรงข้าม Saigon Exhibition & Convention Center (SECC) และอยู่ห่างจากใจกลางเมืองโดยการเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 30 นาที เป็นโรงแรมในระดับสากลราคาประหยัด และจากโรงแรม สามารถเดินไปยังสำนักงานของบริษัทนานาชาติ โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ และห้างสรรพสินค้า

โรงแรมยังได้รับประโยชน์จากกลุ่มลูกค้าธุรกิจเพิ่มขึ้นในช่วงของการจัดงานแสดงสินค้า หรือการประชุมที่สำคัญ นอกจากนั้นยังมีกลุ่มลูกค้าที่มาท่องเที่ยวเพื่อความบันเทิง เดินทางแบบกรุ๊ปทัวร์จากจีน ฮองกง เกาหลี และยุโรป รวมถึงลูกค้าจากยุโรปด้วย ทั้งนี้การก่อสร้างพื้นที่ส่วนต่อขยายของศูนย์ประชุม ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อกลางปี 2565 ส่งผลให้ SECC มีพื้นที่รองรับการจัดประชุม ตลอดจนการจัดงานแสดงสินค้าต่างๆ เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว ปัจจุบันยังไม่มีโรงแรมที่มีการบริหารจัดการโดยเครือข่ายโรงแรมระดับสากล ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South โดยโรงแรมอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงจะเป็นโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้บริหารโรงแรมท้องถิ่น

อย่างไรก็ดี ทั้ง 2 โรงแรม มีกลุ่มลูกค้าหลักที่ต่างกัน กล่าวคือ โรงแรม Capri by Fraser จะเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กร (Corporate) ซึ่งอาจพักระยะยาว (Long-stay) ในขณะที่โรงแรม IBIS Saigon South จะเน้นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว (Leisure) และพักในระยะสั้น (Short-stay)

#### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโรงแรม IBIS Saigon South

รายละเอียด	
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ประเภทการลงทุนในที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าช่วงจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)
ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์อย่างใดก็ได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดิน และไม่มีการต่ออายุสัญญา กรรมสิทธิ์ในอาคารจะกลับไปเป็นของผู้ให้เช่าช่วง ได้แก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company
เจ้าของสิทธิการเช่าช่วง	Viethan Hotel Corporation
เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์	Viethan Hotel Corporation
ผู้บริหารโรงแรม	Accor
ที่ตั้ง	เลขที่ 77 ถนน Hong Van Thai, Tan Phu Ward เขต 7, Lot A New Urban South City, HCMC ประเทศเวียดนาม

รายละเอียด	
การเข้าออกทรัพย์สิน	โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน Hong Van Thai ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 20 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 12 เมตร
รายละเอียดของที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209336 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2558 โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม HCMC</li> <li>- หนังสือแสดงกรรมสิทธิในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2554 โดยคณะกรรมการของ Ho Chi Minh City People's Committee</li> </ul>
พื้นที่ดิน	936 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ประกอบไปด้วยอาคารหลัก 1 อาคาร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึงร้านอาหาร ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง
ปีที่เริ่มดำเนินการ	21 มิถุนายน พ.ศ. 2555
การผูกพันบนที่ดิน	-ไม่มี-
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมสามดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 140 ห้อง <sup>1</sup>
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ระบบปรับอากาศ กล้องนอร์มัล ระบบโทรศัพท์ Wifi เครื่องชงชา และกาแฟ
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	ที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ สิ่งอำนวยความสะดวกทางกีฬา ศูนย์ธุรกิจ ชาวาน่า จาคุซซี่ และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารจำนวน 1 ยูนิต
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายสิ่งปฏิกูล และระบบระบายน้ำ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินเท่ากับ 14.10 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดย Colliers

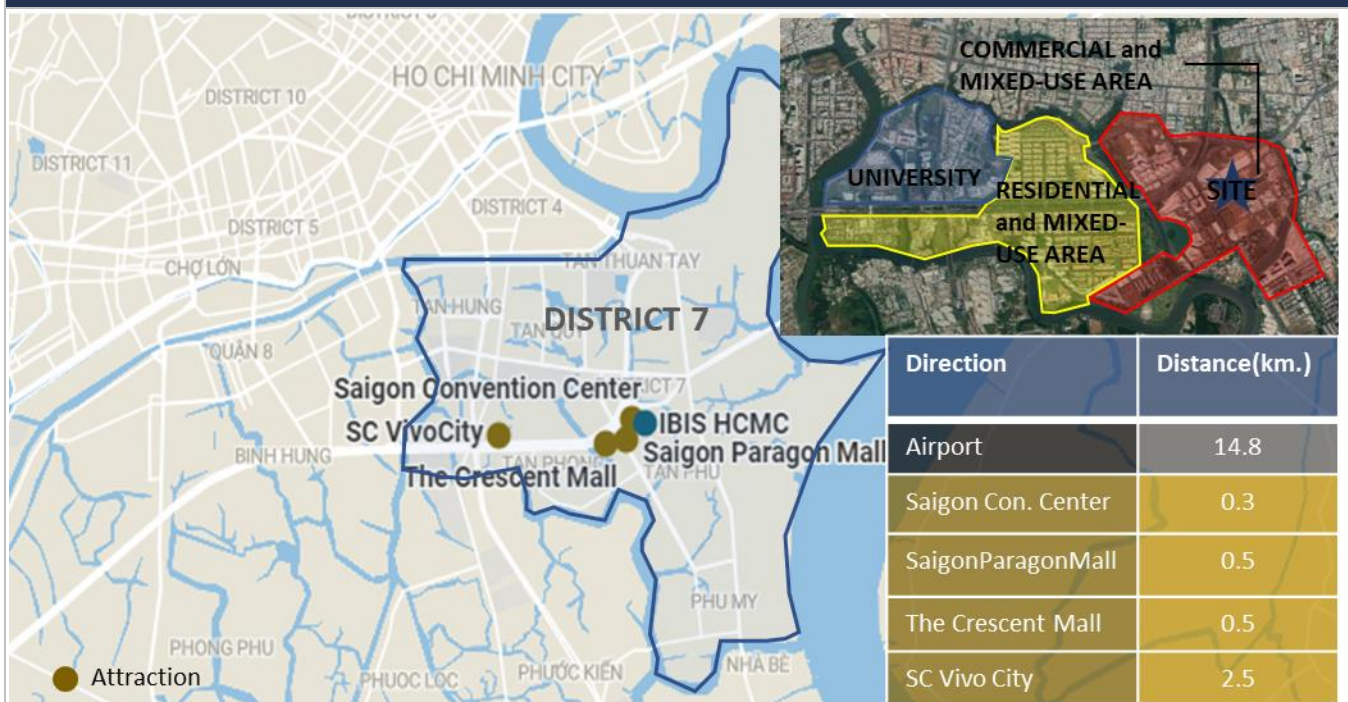
หมายเหตุ: 1. ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการปรับปรุงห้องพักเพื่อให้บริการเพิ่มเติมอีกจำนวน 20 ห้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะตลาด การศึกษา  
ลักษณะของห้องให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

## แผนที่ที่ตั้งโครงการ

### โรงแรม IBIS Saigon South



### แผนที่แสดงระยะทางจากโรงแรมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบ



## รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม IBIS Saigon South ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 1 อาคาร ซึ่งสูง 13 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 140 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก			
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมของห้องพัก แต่ละประเภท
Standard Room	140 <sup>1</sup>	18	2,520
<b>รวม</b>	<b>140</b>		<b>2,520</b>

หมายเหตุ: 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการปรับปรุงห้องพักเพื่อให้บริการเพิ่มเติมอีกจำนวน 20 ห้อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะตลาด การศึกษาลักษณะของห้องให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### กลุ่มลูกค้า

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุด ธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม IBIS Saigon South สามารถจำแนกได้ดังนี้

ถิ่นฐานของลูกค้า	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. เวียดนาม	26%
2. เกาหลีใต้	25%
3. จีน	6%
4. ไต้หวัน	5%
5. ญี่ปุ่น	5%
6. ไทย	4%
7. มาเลเซีย	4%

สำหรับช่วงระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุด ธันวาคม 2565 กลุ่มลูกค้าของโรงแรม IBIS Saigon South สามารถจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการเข้าพักได้ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการเข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีการเข้าพัก
1. ลูกค้าประเภทองค์กร (Corporate)	83.2%
2. ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยว (Leisure)	16.8%

### รายละเอียดของการบริหารจัดการโรงแรม

โรงแรม IBIS Saigon South บริหารโดยบริษัท AAPC Thailand Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมในกลุ่ม Accor ตามสัญญาบริหารโรงแรม โดยมีอายุสัญญา 15 ปี นับตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2570 ซึ่งเดิมผู้เช่าหลักของโรงแรม IBIS Saigon South ได้แก่ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เป็นคู่สัญญาในสัญญาบริหารโรงแรมดังกล่าวตามผลของสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (Deed of Novation) ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ซึ่งทำขึ้นระหว่าง (ก) Viet Han Hotel Corp. (ข) Strategic Hospitality Services Co., Ltd. และ (ค) AAPC Thailand Ltd.

แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญากับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความ

เสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลักกับผู้บริหารโรงแรม ได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ได้ถ่ายโอนกลับมายัง Viet Han Hotel Corp. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ (“ผู้ให้เช่าหลัก”)

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีภาระผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีฟื้นตัวอย่างชัดเจน ดังนั้นการตกลงเช่าทำสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักรายใหม่นั้น จะเกิดขึ้นได้หลังจากที่โรงแรมมีผลการดำเนินงานฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 และสามารถทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอแล้ว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินผ่านการประมูล ตามที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ทำให้การดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักอาจต้องล่าช้าออกไป เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ และการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

### ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สิน

ในปัจจุบัน บริเวณที่ทรัพย์สิน ตั้งอยู่นั้นอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการพัฒนาตามกฎหมายชื่อ Law No. 63/2006/QH11 on Real Estate Business ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารของประเทศเวียดนาม โดยการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือแก้ไขอาคารต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้ ที่ดินของโครงการ IBIS Saigon South อยู่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (ผู้ให้เช่าช่วง) และ Viethan Hotel Corporation (ผู้เช่าช่วง) บนที่ดินที่ตั้งอยู่เลขที่ 73 ถนนฮวง หวาน ไถ ส่วน A โซน 1A ตำบล 7 วอร์ด ดิสทริก 7 โดยสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586 ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว หากเป็นการต่ออายุสัญญา จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้เช่าช่วงอาจดำเนินการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรงจากรัฐบาล

ในส่วนของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัท Viethan Hotel Corporation เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

## รายละเอียดการประเมินราคาทรัพย์สิน

	Pullman Jakarta Central Park	Capri By Fraser	IBIS Saigon South
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)
ประเภท	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี
วันที่ประเมินมูลค่า	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	1,368,884,400,000 รูเปีย	22,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ	14,100,000 ดอลลาร์สหรัฐ
<b>สมมติฐาน</b>			
รายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 54.5 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 92.9 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 82.5 ของรายได้รวม
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,511,287 รูเปีย ในปี 2566	58 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2566	47.4 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 65 ในปี 2566	ประมาณร้อยละ 65 ในปี 2566	ประมาณร้อยละ 51 ในปี 2566
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 44 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 4.9 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 15.0 ของรายได้รวม
รายได้จากการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 0.3 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 2.2 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายค่าห้องพัก	ประมาณร้อยละ 17.5 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 13.4 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 20.1 ของรายได้ห้องพัก
ค่าใช้จ่ายค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 47.9 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 77.0 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 65.9 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 71.5 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 105.2 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 131.4 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ไม่ได้ถูกจัดสรร <sup>(1)</sup>	ประมาณร้อยละ 22.9 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 29.9 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 27.8 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 1.75 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 6.5 และ 6.5 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566 และ ปีต่อไป ตามลำดับ	ร้อยละ 6.3 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566	ร้อยละ 5.8 และ 7.7 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ในปี 2566 และ ปีต่อไป ตามลำดับ
อัตราคิดลด	12.55%	10.50%	11.00%

**2.4.3 ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ**

-ไม่มี-

**2.4.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ใน  
สัดส่วนร้อยละ 99**

-ไม่มี-

**2.4.5 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบบัญชีที่ผ่านมา**

-ไม่มี-

**2.4.6 รายละเอียดการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบบัญชีที่ผ่านมา**

-ไม่มี-

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์จะทำการรักษาโครงสร้างทุนที่เหมาะสมไว้ โดยกองทรัสต์มีนโยบายที่จะลงทุนแบบกระจายความเสี่ยงในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ซึ่งตั้งอยู่ในภูมิภาคอาเซียน โดยประเทศที่จะให้ความสำคัญในการลงทุนครั้งแรกจะเป็นกลุ่มประเทศกลุ่มแม่น้ำโขงและประเทศอินโดนีเซีย ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทโรงแรม ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การลงทุนผ่านบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเป็นการซื้อ เช่า เช่าช่วง และ/หรือการรับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงการแก้ไขปรับปรุง การพัฒนา และการโอนทรัพย์สินอื่นภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินด้วยการให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลัก และดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในแต่ละบริษัทลงทุนแต่ละบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทลงทุนในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัทลงทุนในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการของบริษัทลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ แล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ให้แก่ผู้เช่าหลัก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าหลัก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว
- สำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมผู้เช่าหลักให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าผ่านการเช่าทำสัญญาเช่าหลัก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
- กองทรัสต์สงวนสิทธิในการปรับปรุงและดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการฯ ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจากประสิทธิภาพการทำธุรกิจโรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไขและรายละเอียดในการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนผู้เช่าหลักรายเดิม

## 2.5.2 สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลัก

### 1.) ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย: โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

ผู้ให้เช่า	PT SHR Hotel Indonesia (INDONESIA) ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมด
ผู้เช่า	PT Central Persona Palace ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ("อาคารโรงแรม") และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) - (ข) ดังกล่าว รวมเรียกว่า "โรงแรม" หรือ "ทรัพย์สินที่เช่า"
ระยะเวลาการเช่า	เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ("วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ")
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะเป็นไปตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญา
วิธีการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป 1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับแรก 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินอันมีสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ 3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1. และ ข้อ 2. ข้างต้น หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะให้การเช่าดำเนินต่อไป ให้ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญา แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า อันทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่ายังคงสามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ชั่วคราว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแทนผู้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบ

	กำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว
การชำระค่าเช่า	<p>1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วย ค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) โดยการชำระค่าเช่าพื้นฐานจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน ในขณะที่ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) จะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายปี และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการชำระค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริงในระยะเวลา 12 เดือน โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ค่าเช่าคงที่ต่อปี = (ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนต่อปี หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า) + ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี)</p> <p>โดยที่</p> <p>ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน คือ จำนวนที่ระบุในหัวข้อ "จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน" ด้านล่าง</p> <p>ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี = (ก x ข) - ค</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละ 67.00</p> <p>ข = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ต่อปี จะเท่ากับกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ของทรัพย์สินโครงการฯ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม ซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารโรงแรม (ค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษ)</li> <li>(ข) ค่าเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>(ค) เบี้ยประกันภัย</li> <li>(ง) ภาษีทรัพย์สิน</li> <li>(จ) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Expense)</li> <li>(ฉ) ค่าใช้จ่ายค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ (Used FF&amp;E Reserve) ที่รับผิดชอบโดยผู้เช่า (ถ้ามี)</li> <li>(ช) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า</li> <li>(ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)</li> </ul> <p>ค = ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน (ตามที่ระบุในหัวข้อ "จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน" ด้านล่าง) หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีตามสูตรการคำนวณข้างต้น เป็นผลให้ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีมีมูลค่าน้อยกว่าศูนย์ ผู้เช่าจะไม่นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มในปีนั้น</p>

	<p>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = ง - จ - ณ</p> <p>โดยที่</p> <p>ง = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) (ตามรายละเอียดข้างต้น)</p> <p>จ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ณ = รายได้ค่าเช่าค้างชำระจากการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย"</p> <p>ทั้งนี้ หากผลการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสูตรการคำนวณข้างต้นมีผลลัพธ์ต่ำกว่าศูนย์ ให้ค่าเช่าแปรผันมีผลเท่ากับศูนย์</p> <p>2. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ในส่วนค่าเช่าพื้นฐานในแต่ละเดือนตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น ภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นเดือนและ/หรือ ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี) ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นปี และค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้นภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏอยู่ในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่า (Management Account) ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระให้ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ</p> <p>3. การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้ง เท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่า ตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และหรือค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	6,605,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ในระหว่างไตรมาสใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ RevPar เฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่า</p>

	<p>รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้</p> <p>(ก) RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ RevPar ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหาค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมที่สามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมมากกว่า 1 แห่งให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมหรือรีสอร์ทดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p><b>โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขัน (Competitive Set)</b> หมายถึง กลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ท (ไม่น้อยกว่า 3 แห่ง) ซึ่งจะถูกกำหนดโดยคู่สัญญาเป็นครั้งคราวว่าเป็นกลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ทที่มีมาตรฐาน หรือระดับที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์มากที่สุด โดยจะพิจารณาทั้งในด้านที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ระดับ และขนาดของโรงแรม</p>
การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol>

	<p>ในการชำระหนี้ตามข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละเท่ากันตามระยะเวลาการเช่าจริง จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใด ๆ หรือค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใด ๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p> <p>เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งจะได้มีกล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป</p>
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด ๆ ผู้ให้เช่ายินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของระยะเวลาดังกล่าวนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรและการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย (เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งจะได้มีกล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป) ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้ <ol style="list-style-type: none"> <li>RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวเทียบ)</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมได้ หรือไม่ไม่สามารถหา RevPar</p>

	<p>ต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจาก RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมมากกว่า 1 แห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ มอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร</li> <li>2. หากผู้เช่าประสงค์จะให้มีการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</li> <li>3. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผล หรือจะส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</li> </ol>
หน้าที่ของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า</li> <li>2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม (เว้นแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าสามารถใช้ประกอบการกิจการโรงแรมได้ โดยใช้เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ที่สะสมไว้ (ถ้ามี) หากเงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ ที่สะสมไว้ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ โดยให้ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ผู้ให้เช่าอนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>3. ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการ หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือนร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและผู้ให้เช่า และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหา หรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น</li> <li>4. ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นการก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือ</li> </ol>

	<p>การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>5. ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดการผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>7. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้ผู้เช่าปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า และ/หรือการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดี เนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะปลดปล่อยความรับผิดชอบให้แก่ผู้ให้เช่าโดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) เป็นกรณีที่ระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่น ๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่า เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่ผู้ให้เช่า</p>
ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์สำหรับธุรกิจของกองทรัสต์</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ให้เงินกู้ หลักประกัน หรือความช่วยเหลือทางการเงิน (หรือมีสถานะเป็นผู้ให้กู้โดยวิธีการอื่นใด นอกเหนือจากเจ้าหนี้ทางการค้า) เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่กู้ยืมเงิน นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นเพื่อการชำระค่าเช่า หรือเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่จำเป็นของผู้เช่า</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul>
การประกันภัย	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ผู้ให้เช่าจะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่า</p> <p>1.2 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า จำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า หักออกด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง (GOP) เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยไม่รวมภาระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ และการประกันภัยดังกล่าว จะระบุให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรจะ</p>

	<p>ได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระ และจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามให้ผู้ให้เช่าควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกันภัย ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกันภายใต้สัญญาบริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>
การโอนสิทธิการเช่า	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือขึ้นาการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 45 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีทรัพย์สินและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p>

	<p>1. เหตุผิติดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิดสัญญาหรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่า อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน จะถือว่าเป็นเหตุผิติดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพักใช้ หรือการเพิกถอนใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า และเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ค) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใด อันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลง หรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่าส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>2. เหตุผิติดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิดสัญญาหรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ให้เช่า</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (แล้วแต่กรณี)</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่า หรือ ผู้เช่ามิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
--	---

	<p>5. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวต่อไปได้</p> <p>6. ในกรณีที่ทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้</p>
ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา	<p>นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิจากผู้ขายทรัพย์สินโครงการฯ (หากมี แล้วแต่กรณี)</li> <li>2. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ ฟิซึ่อ แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>3. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า</li> </ol>
การเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าโดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่าและค่าปรับ	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยไม่ได้มีเหตุมาจากการกระทำผิดสัญญาของผู้เช่าตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นการชดเชยการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เบี้ยปรับจำนวน 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ</li> <li>2. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจริงซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่บุคคลอื่นอันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้ โดยต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือเป็นผลกระทบโดยตรงอันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้</li> </ol>
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้</li> <li>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 60 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญานี้</li> <li>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใด ๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ภายหลังวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงที่จะมอบประโยชน์ให้ผู้ให้เช่า หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานี้ และ</li> <li>(ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรได้รับก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงที่จะคืนผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</li> </ol> </li> <li>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่</li> </ol> </li> </ol>

	<p>เรียกร้องค่าตอบแทน รวมถึงให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในการโอน หรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าแทนได้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปจนกว่า ผู้ให้เช่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าว จะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า อย่างไรก็ตาม ให้อธิบายว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว หากการต่ออายุสัญญาเช่ามีข้อจำกัดหรือพันธีย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เล็กน้อย คู่สัญญาจะไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใด ๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาใด ๆ ที่ได้ขยายออกไป ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใด ๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่า</p>
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนหรือเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้อธิบายสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ค้างชำระหรือเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความเห็นร่วมกันว่า ทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้อธิบายสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ไม่เสียหาย และยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้อธิบายว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าและข้อสัญญาอื่น ๆ ให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ นอกจากเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้วนั้น เหตุสุดวิสัยให้รวมถึงเหตุสุดวิสัยตามที่ให้ความหมายไว้ในสัญญาบริหารโรงแรมของโรงแรมซึ่งบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น</p> <p>2. ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลือกการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เท่าที่ระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการชำระหนี้เงินใด ๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ</p>

	3. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย
การระงับข้อพิพาท	ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

## 2.) ทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม : โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม Ibis Saigon South

ตามที่บริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Luxel Apt. Co., Ltd. และ Viet Han Hotel Corp ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในกรุงโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนามคือ โรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Capri by Fraser และ Ibis Saigon South กับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนามคือ STRATEGIC HOSPITALITY SERVICES CO., LTD. (SHS – “ผู้เช่าหลัก”) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยสัญญามีอายุ 3 ปีนั้น กองทรัสต์ฯ ได้ยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลัก โดยมีผลเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 เนื่องจากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อลดผลกระทบจากความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นต่อผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ฯ โดยสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ระหว่างผู้เช่าหลัก กับผู้บริหารโรงแรมได้แก่ AAPC Thailand Ltd. ในเครือ ACCOR (สำหรับโรงแรม Ibis Saigon South) และ Fraser Hospitality Pte. Ltd. (สำหรับโรงแรม Capri by Fraser) ได้ถ่ายโอนมายังบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหลักทั้งสองแห่ง

ขณะนี้กองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ทั้งนี้การสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่เป็นไปได้อย่างยากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีการผูกพันในการชำระค่าเช่า ขณะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมยังไม่มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน แม้ว่าทางบริษัทฯ จะได้ดำเนินการติดต่อกับบริษัทบางรายที่น่าจะมีศักยภาพ แต่การจะมีข้อตกลงอย่างเป็นทางการได้ น่าจะเป็นช่วงเวลาหลังจากสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลายจนผลการดำเนินงานของโรงแรมใกล้เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ

ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ. 3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่าเป็นการชั่วคราวได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

สรุปเนื้อหาสัญญาเช่าฉบับเก่า (ซึ่งถูกยกเลิกไปเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563) เพื่อเป็นข้อมูลอ้างอิงดังต่อไปนี้

## 2.1) โรงแรม Capri by Fraser

นอกเหนือจากที่ระบุในตารางด้านล่าง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรม Capri by Fraser จะมีสาระสำคัญเหมือนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park โดยเปลี่ยนคำที่อ้างอิงถึงโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรม Capri by Fraser

ผู้ให้เช่า	Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd
ผู้เช่า	Strategic Hospitality Services Co Ltd ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Capri by Fraser (“อาคารของโรงแรม”) และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ข)ดังกล่าว รวมเรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) ภายใต้เงื่อนไขว่าการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า
จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	1,586,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า
ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา	นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า 1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราที่จิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเตอร์ ฟีที้แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ 2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่น ๆ จาก/หรือผู้ถือหุ้นของผู้เช่า/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่าและ
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศเวียดนาม

## 2.2) โรงแรม IBIS Saigon South

นอกเหนือจากที่ระบุในตารางด้านล่าง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรม IBIS Saigon South จะมีสาระสำคัญเหมือนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park โดยเปลี่ยนคำที่อ้างอิงถึงโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรม IBIS Saigon South

ผู้ให้เช่า	<b>Viethan Hotel Corporation</b> ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัท <b>BBVN Pte Ltd</b>
ผู้เช่า	Strategic Hospitality Services Co Ltd ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม IBIS Saigon South (“อาคารของโรงแรม”) และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม ดังกล่าว รวมเรียกว่า (ก) - (ข) “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) ภายใต้เงื่อนไขว่าการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า
จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	791,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่ได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า
ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา	นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า 1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัทตราที่จิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ ฟันด์ แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ 2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศเวียดนาม

### 2.5.3 รายละเอียดของผู้เช่าหลัก และความสัมพันธ์ตามหลักเกณฑ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้เช่าหลักคือ PT Central Persona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับผู้เช่าหลักในประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโรงแรมทั้งสองแห่ง ยังอยู่ในระหว่างการสรรหา เนื่องจากทางกองทรัสต์ฯ ได้ยกเลิกสัญญาเช่ากับ Strategic Hospitality Services Co. Ltd. โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ดังรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ 2.2 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

- คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าหลัก

ผู้เช่าหลักจะเป็นบริษัทลูกของผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบุคลากรแยกต่างหากจากบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บุคลากรของผู้เช่าหลักมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรม และมีนโยบายในการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและ Hospitality โดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) ที่มีชื่อเสียงและมาตรฐานในระดับสากล และเป็นที่ยอมรับในธุรกิจโรงแรมเพื่มาดำเนินการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

- ความสัมพันธ์ในเชิงการถือหุ้นและความสัมพันธ์ในทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เช่าหลักจะเป็นบริษัทลูกของบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) โดย บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกัน โดยบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท PT Central Pesona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักในประเทศอินโดนีเซีย

- ระยะเวลาในการดำเนินงาน

ผู้เช่าหลักจะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม เพื่อดำเนินกิจการตามระยะเวลาที่มีการกำหนดในสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด

- ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถของผู้เช่าหลักในการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่ผ่านผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลัก โดยสามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการกำกับดูแลและติดตามให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการบังคับให้ผู้เช่าหลัก จึงสามารถเชื่อว่าผู้ให้เช่าหลักจะสามารถควบคุมให้ผู้เช่าหลักจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเป็นเหตุให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งเกิดจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหลัก บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีสิทธิที่จะหาผู้เช่ารายอื่นมาสวมสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนที่ผู้เช่าหลัก และสามารถตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ภายใต้สัญญาเช่าใหม่ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน

• กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าผู้เช่าหลักจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุด (Ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุดของผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ใด ๆ ในการจัดทำสัญญาเช่าหลักสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างสุดความสามารถ ในการเจรจาเข้าทำสัญญาเช่าและจำนวนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่น ๆ ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอยู่บนหลักการที่ผู้เช่าหลักและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไข และข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินเข้าทำกับผู้เช่าหลักสำหรับการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์นั้น เป็นเงื่อนไข และข้อกำหนดที่สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปเมื่อเทียบกับการประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าหลัก กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์รายการระหว่างกัน ทั้งธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้ง ทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลักนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลักเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก โดยในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและเหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใด ๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการตามที่กำหนด กล่าวคือ

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และ
- ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำรายการหรือนิติกรรมใดๆกับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้สาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- (ก) การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- (ข) การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- (ค) การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่า การดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ และเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

## 2.5.5 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก

เนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ในปี 2563 และ 2564 ส่งผลกระทบต่อการลดลงของผลการดำเนินงานของ โรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลัก ส่งผล ให้บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหลักต้องยินยอมให้มีการชะลอการจ่ายชำระค่าเช่าคงค้างหรือการยกเว้นค่าเช่าให้กับ ผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 ต่อเนื่องถึงเดือนพฤศจิกายน 2564 และปี 2565 ในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม

ดังนั้นในปี 2565 ผู้เช่าหลักสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า 10 เดือน โดยคิดเป็นจำนวนเงินสกุล ทองถิ่น ดังนี้

ผู้เช่าหลัก	PT Central Pesona Palace	Strategic Hospitality Services Pte. Ltd.*	
โรงแรม	Pullman Jakarta Central Park	Capri by Fraser	IBIS Saigon South
สกุลเงิน	IDR	VND	VND
รายได้คงที่ (Fix Rent)	66,950,681,820	-	-
รายได้แปรผัน (Variable Rent)	-	-	-
รวมรายได้	66,950,681,820	-	-

\*ผู้ให้เช่าหลักได้ยกเลิกสัญญาเช่า กับ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 และอยู่ในระหว่างการดำเนินการ สรรหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้สำนักงานก.ล.ต. ได้ออกประกาศ ที่ท.จ.3/2564 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ซึ่งผ่อนผันให้กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการให้เช่า เป็นการชั่วคราวได้ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ โดยประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

## 2.5.6 การรับประกันรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ Amendment and Restatement กับสถาบันการเงินแห่งเดิม เพื่อกู้เงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างของเงินกู้เดิมรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นหนี้สินใหม่ตามสัญญาจำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งครบกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือนนับจากวันที่สัญญามีผลบังคับ

ต่อมาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา Second Amendment and Restatement กับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาสำหรับเงินกู้จำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และดอกเบี้ยคงค้างจำนวน 0.83 ล้านดอลลาร์สหรัฐตามสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นเงินกู้ใหม่จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้มีการทำหนังสือ Supplemental Interest and Makewhole Payment Side Letter เพื่อกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจากสัญญา Second Amendment and Restatement อีกร้อยละ 1.8 ต่อปี

ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ Second Amendment and Restatement ได้ระบุเงื่อนไขให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยทริสต์อนุมัติการเพิ่มทุนหรือการเพิ่มทรัพย์สินและการรับทราบสำหรับวงเงินกู้ยืมใหม่ อย่างไรก็ตาม หลังจากการหารือกับทางสถาบันการเงินถึงทางเลือกที่เป็นไปได้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว จึงได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 พิจารณามติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย

และต่อมาในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และสถาบันการเงินผู้ให้กู้ได้เข้าทำสัญญา Facility Letter โดยในสัญญาดังกล่าวได้สรุปข้อตกลงการกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้โดยอ้างอิงถึงสัญญาการกู้ยืมทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมเรียกว่า the Amended Facility Agreement โดยได้ระบุวันครบกำหนดที่ได้รับการขยายเป็นวันที่ 9 มิถุนายน 2566 สำหรับการชำระคืนเงินกู้จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐรวมถึงดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ตามสัญญา Second Amendment and Restatement จนถึงวันที่ครบกำหนดที่ได้รับการขยาย จะถูกชำระทั้งจำนวนในวันครบกำหนด

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์
ผู้กู้	Strategic Hospitality Holdings Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์ถือหุ้นร้อยละ 100
จำนวนเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะสั้น 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9 ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบกำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนำหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์บางบริษัท</li> <li>- จำนองสินทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย</li> <li>- โอนสิทธิการรับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหลักให้กับผู้ให้กู้ ได้แก่ สัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทภายใต้กองทรัสต์ สัญญาบริการ สัญญาเช่า สัญญาบริหารสินทรัพย์ สัญญาประกันภัย และ/หรือการสลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นต้น</li> <li>- ค่าประกันโดยบริษัทย่อยบางแห่งของกองทรัสต์</li> </ul> <p>นอกเหนือจากหลักประกันที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน</p>
เงื่อนไขที่สำคัญ	อัตราส่วนเงินกู้ซึ่งมีหลักประกันต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio) ไม่เกิน LTV สูงสุดซึ่งกำหนดโดยผู้ให้กู้
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน

## 2.6.2 นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาดและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในขนาดกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในขนาด

ทั้งนี้ การกู้ยืมของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นด้วย

### 1.) วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(2) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(3) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(4) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(5) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์หรือค่าประกันการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

(6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(8) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะบอกกล่าวแก่ทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้า โดยหากเป็นเหตุในการกู้ยืมเงินอื่นที่จะส่งผลกระทบต่อภาระผูกพันหรือสถานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว

## เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ย ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์กับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราแลกเปลี่ยน

## 2.) วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

(1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

(2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคล และสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

(3) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้

## 3.) มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 4.) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมเป็นต้น

(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

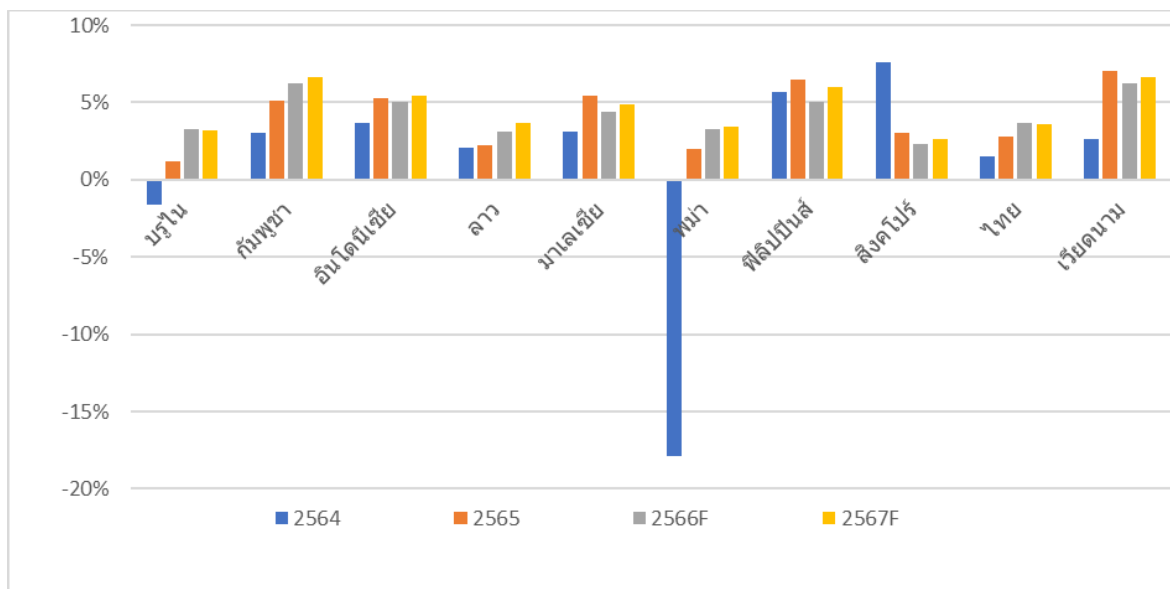
### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมของอาเซียน

##### 3.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของอาเซียน

เศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มอาเซียนมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศในกลุ่มอาเซียนในปี 2564 อยู่ที่ระดับ 3.33 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ และขยายตัวสู่ระดับ 3.91 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2565 และคาดว่าจะขยายตัวเป็น 4.19 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐได้ในปี 2566 หรือเติบโตคิดเป็นร้อยละ 7.15 โดย GDP รวมของประเทศสมาชิกอาเซียน คิดเป็นร้อยละ 3.74 ของ GDP รวมของโลก ประเทศในกลุ่มอาเซียนมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับ 5 ของโลก รองจากสหรัฐอเมริกา จีน ญี่ปุ่น และเยอรมัน

คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ของประเทศสมาชิกอาเซียน (ร้อยละ)



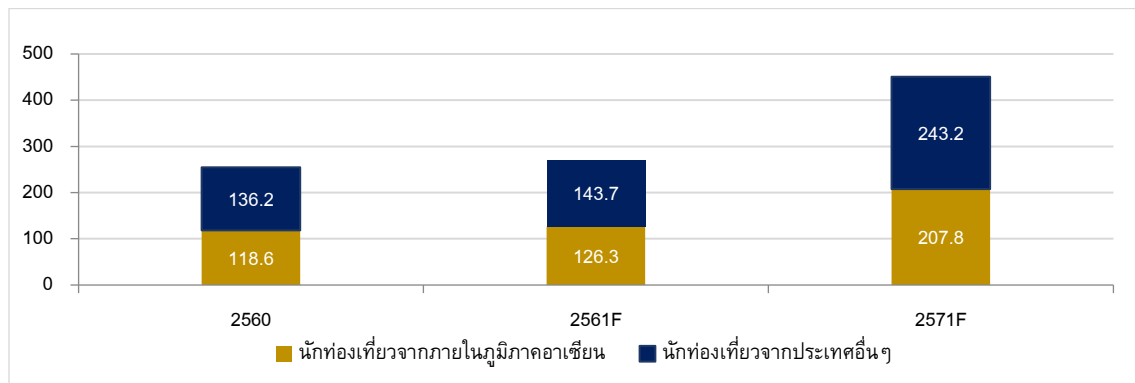
ที่มา: International Monetary Fund (IMF)

##### 3.1.2 ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียน

สำหรับภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียนนั้น อ้างอิงจากสภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก (World Travel and Tourism Council : WTTC) คาดการณ์ว่าในระยะยาวระหว่างปี 2565-2575 ผลิตภัณฑ์มวลรวมทางตรงจากการเดินทางและการท่องเที่ยว (Travel and Tourism Direct GDP : TTDGDP) GDP จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 5.8% และฟื้นตัวใกล้เคียงกับปี 2562 ภายในสิ้นปี 2566 (World Tourism Organization : UNWTO) ในปี 2565 ผลจากการฟื้นตัว

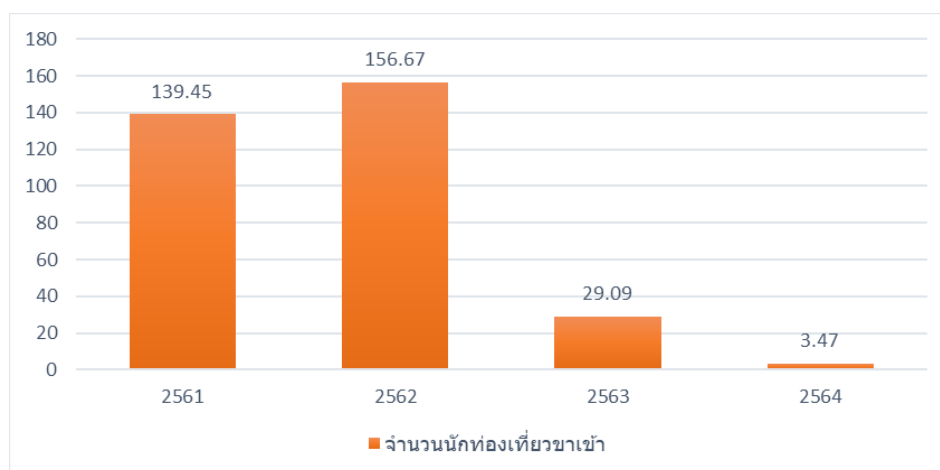
จากสถานการณ์ COVID-19 ภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวทั่วโลกคาดว่าจะเร่งการฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับ 43.7% เมื่อเทียบกับปี 2564 และคาดว่าจะการจ้างงานจะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 10 ล้านตำแหน่ง

การใช้จ่ายในภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

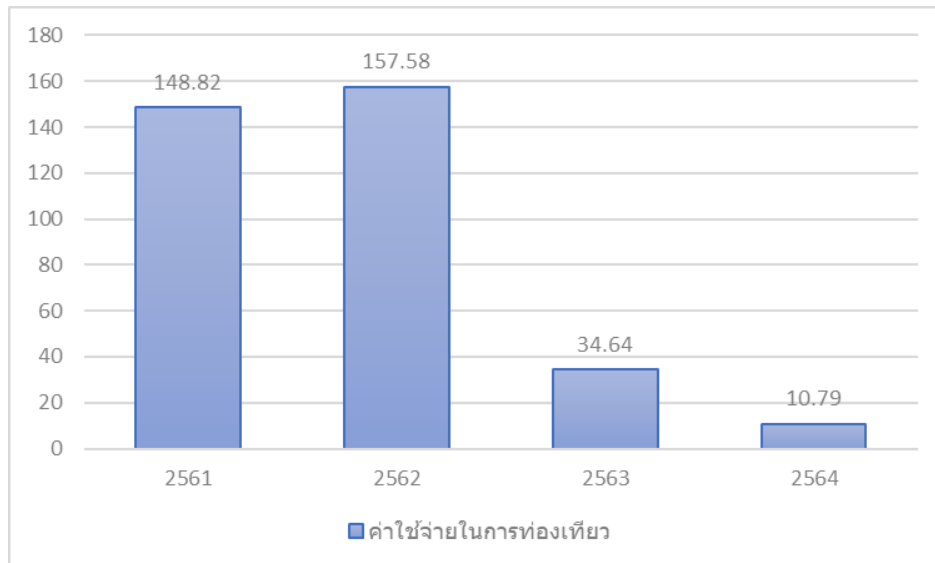


ที่มา: World Travel and Tourism Council

ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนนั้น มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังจากการฟื้นตัวจากไวรัส โควิด-19 อ้างอิงจากสภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก (World Travel and Tourism Council : WTTC) ได้เปิดเผยสัญญาณเชิงบวกของการฟื้นตัวสำหรับภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวในอาเซียน แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นทั่วทั้งอาเซียนและจะยังคงเพิ่มขึ้น แต่ไม่มีประเทศใดที่จะถึงระดับก่อนเกิดโรคระบาด Covid-19 และภาวการณ์เดินทางและการท่องเที่ยวทั่วโลกคาดว่าจะเร่งการฟื้นตัวเป็น 43.7% เมื่อเทียบกับปี 2564

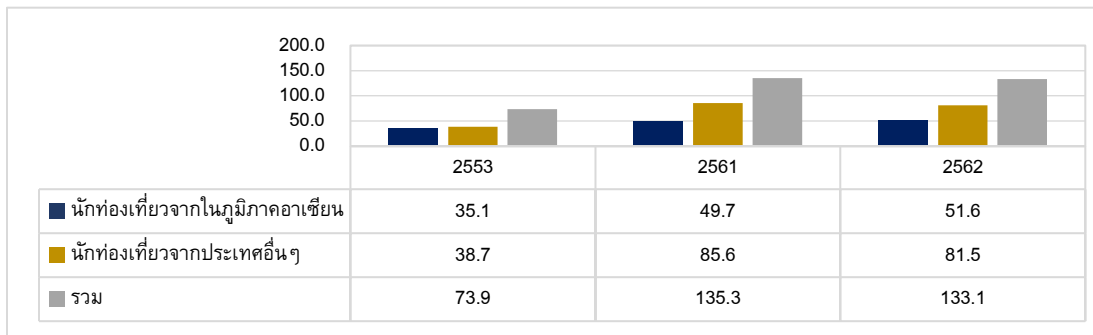


ที่มา: The World Tourism Organization (UNWTO)



ที่มา: The World Tourism Organization (UNWTO)

#### จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในอาเซียน (ล้านคน)



ที่มา: Association of Southeast Asian Nations

## 3.2 ภาพรวมของประเทศเวียดนาม

### 3.2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

Indicator	Units	2017	2018	2019	2020	2021	2022F	2023F	2024F	2025F
Population	Thousand People	94,601	95,513	96,426	97,339	98,092	98,846	99,600	100,353	101,107
GDP, real	Billion Dong	4,229,220	4,528,460	4,845,850	4,984,800	5,113,110	5,445,110	5,895,680	6,290,840	6,714,640
GDP real Growth	%	6.70%	7.10%	7.00%	2.90%	2.60%	6.50%	8.30%	6.70%	6.70%
Exchange rate, period average	Dong per US\$	22,705	23,012	23,224	23,223	22,922	22,774	22,820	23,163	23,558
Inflation based on CPI	%	3.50%	3.50%	2.80%	3.20%	1.80%	3.00%	3.70%	3.90%	4.00%

Source: Oxford Economics

- การปฏิรูปโครงสร้างทางเศรษฐกิจเพื่อปกป้องความได้เปรียบทางการค้า นำไปสู่การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในช่วงกลางปี 2000 โดยเฉลี่ย 8.5% จากปี 2544 ถึง 2549 การเติบโตชะลอตัวลงเหลือ 5.8% ในปี 2551 ถึง 2552 เนื่องจากวิกฤตการเงินโลก แต่ยังคงเติบโตได้อย่างสม่ำเสมอโดยเฉลี่ยประมาณ 6.0% ระหว่างปี 2553 ถึง 2557 ในปี 2560 และ 2561 การเติบโตทางเศรษฐกิจของเวียดนามเป็นหนึ่งในประเทศที่เติบโตเร็วที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีการเติบโตของ GDP ที่ 6.7% และ 7.1% ตามลำดับ ในปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เวียดนามบันทึกการเติบโตของ GDP ที่ 2.6% ซึ่งถือเป็นการเติบโตที่ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา
- CPI เฉลี่ยของเวียดนามเพิ่มขึ้น 1.8% ในปี 2564 ซึ่งต่ำที่สุดในรอบห้าปีที่ผ่านมา เนื่องจากการล็อกดาวน์เป็นเวลานานจากโควิด-19 กิจกรรมทางเศรษฐกิจจึงหดตัว โดยเฉพาะในภาคการค้าปลีก ในปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวโดยมีการเติบโตของ GDP 6.5% ขณะที่อัตราเงินเฟ้อโดยรวมยังคงคาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3% จากการที่รัฐบาลลดต้นทุนการศึกษาและตรึงราคาอาหารให้ค่อนข้างคงที่
- จากข้อมูลของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ เวียดนามเป็น 1 ใน 5 ประเทศที่มี GDP สูงสุดในอาเซียนด้วยมูลค่า VND 5,113 ล้านล้าน ในปี 2564 แม้ว่าการเติบโตของ GDP จะลดลงเหลือ 2.6% เนื่องจากผลกระทบของ COVID สายพันธุ์ Delta แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 6.5% และ 8.3% ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ ตามข้อมูลของ Oxford Economics
- ในขณะที่เงินลงทุนจากต่างชาติมองหาการลงทุนเพื่อสนับสนุน supply chain นอกประเทศจีน เวียดนามสามารถดึงดูดการลงทุนรายใหญ่จากบริษัทข้ามชาติ เช่น Samsung, LG, Lego ฯลฯ ได้สำเร็จ ส่งผลให้มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) 31,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564 นอกจากนี้ข้อตกลงทางการค้าระหว่าง สหภาพยุโรป และเวียดนาม (EVFTA) และข้อตกลงการค้าเสรีระหว่างสหราชอาณาจักรและเวียดนาม ซึ่งได้รับการลงนามเมื่อเร็วๆ นี้ คาดว่าจะส่งเสริมให้เวียดนามเป็นตลาดที่น่าสนใจสำหรับการค้าระดับภูมิภาคและระดับโลก

### 3.2.2 ตลาดการท่องเที่ยวในประเทศเวียดนาม

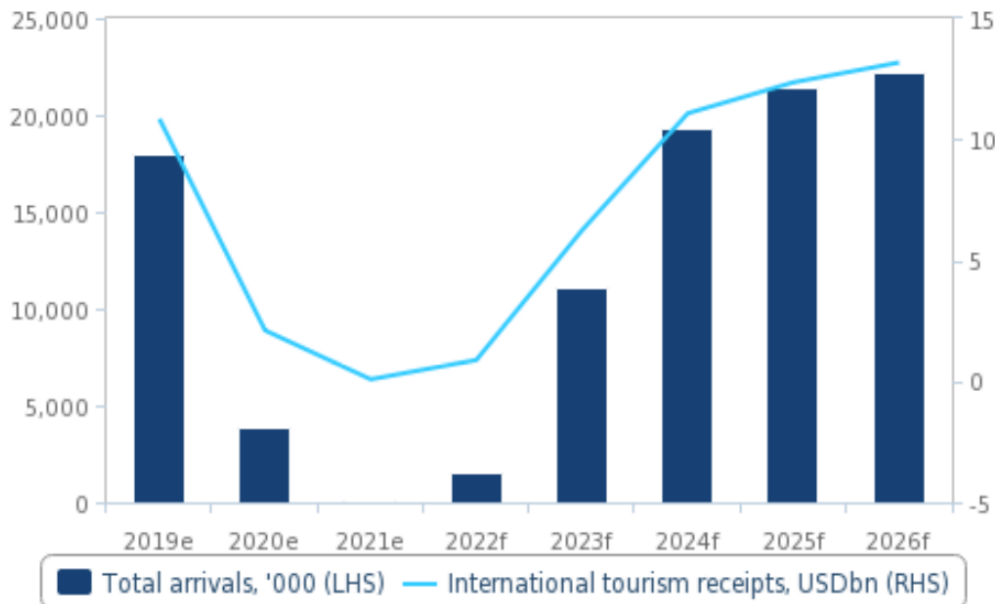
เวียดนามเปิดพรมแดนระหว่างประเทศสำหรับการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนในเดือนมีนาคม 2565 หลังจากปิดไปเกือบสองปีเนื่องจากโควิด-19 ภาคการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวในช่วง H221-Q122 ในปี พ.ศ. 2566-2569 คาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวในเวียดนามจะกลับมาแข็งแกร่งดังเช่นประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

#### 1) ประเมินการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเวียดนาม

จำนวนผู้มาเยือนเวียดนามเริ่มกลับมาเติบโตในปี 2565 หลังจากการยกเลิกข้อจำกัดเกี่ยวกับการเข้าประเทศตั้งแต่มีนาคม 2022 ทั้งนี้ยังมีความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของสายพันธุ์ใหม่ของ Covid-19 และอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นทั่วโลกท่ามกลางความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดการท่องเที่ยว เราคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2566 และฟื้นตัวเต็มที่ในปี 2567 ซึ่งจะเพิ่มขึ้นในระดับก่อนเกิดโควิดในปี 2019 คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2026 ส่งผลให้รายรับจากการท่องเที่ยว และอัตราการเข้าพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

#### Significant Challenges To Recovery Over H222

Vietnam - Total Arrivals (000) & International Receipts (2019-2026)



ที่มา : e/f = Fitch Solutions estimate/forecast. Source: World Bank, national sources, Fitch Solutions

#### 2.) ผู้มาเยือนจากต่างประเทศ (International Arrivals)



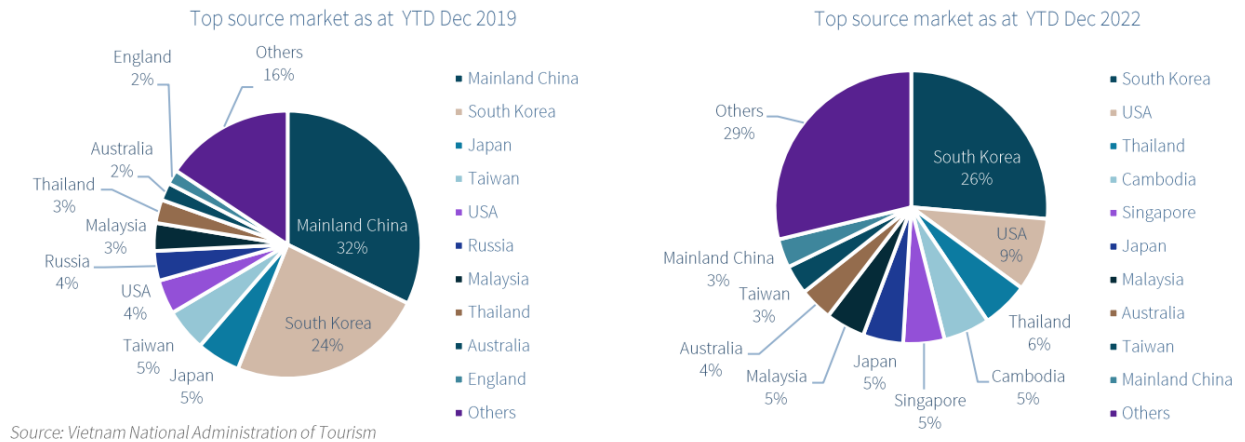
- ดัชนีการพัฒนาระบบการเดินทางและการท่องเที่ยวของเวียดนาม (TTDI) อยู่ในอันดับที่ 52 ตามรายงานของ World Economic Forum สูงขึ้น 8 อันดับเมื่อเทียบกับปี 2019 โดยเป็นประเทศที่มีการพัฒนาสูงสุด 3 อันดับแรกของโลก สาเหตุหลักมาจากความก้าวหน้าในการให้บริการด้านการท่องเที่ยว ได้แก่ การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ความปลอดภัยที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีน้ำหนักต่อ GDP 9.2% ในปี 2562 และคาดว่าจะยังคงมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของเวียดนามต่อไป จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวซึ่งได้รับความสนใจ การผ่อนปรนข้อกำหนดด้านวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการเปิดพรมแดนอีกครั้งอย่างเต็มรูปแบบสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเริ่มในเดือนพฤษภาคม 2565
- เวียดนามได้เพิ่มเที่ยวบินไปยังสหรัฐ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน ประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และประเทศต่างๆ ในยุโรป ให้อยู่ในระดับก่อนการแพร่ระบาดของ COVID ทั้งนี้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาไม่จำเป็นต้องมีผลการตรวจ PCR และ ART ตั้งแต่เดือนมีนาคมและพฤษภาคม 2565 ตามลำดับ
- เวียดนามได้รับนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 3.8 ล้านคนในปี 2563 (ลดลง 78.7%) ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการจำกัดการเดินทางของประเทศและการปิดพรมแดนระหว่างประเทศ ในปี 2564 เวียดนามต้อนรับผู้มาเยือนจากต่างประเทศประมาณ 157.3 พันคน ลดลง 95.9% y-o-y ถือเป็นจำนวนที่ต่ำที่สุด เนื่องจากผลกระทบของการระบาดใหญ่ของ COVID-19 การเข้ามาในปี 2564 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยชาวต่างชาติและแรงงานทักษะสูง รวมถึงชาวเวียดนามโพ้นทะเลที่เดินทางกลับประเทศ
- ในปี พ.ศ. 2565 การมาเยือนระหว่างประเทศฟื้นตัวขึ้นเป็นระดับ 3.7 ล้านคน ซึ่งใกล้เคียงกับ พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นผลจากการกลับมาเปิดพรมแดนสำหรับการเดินทางอีกครั้ง นอกจากนี้เมื่อจีนเปิดพรมแดนอีกครั้งตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวประมาณ 8.0 ล้านคนตามข้อมูลของสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งชาติเวียดนาม

### 3) ผู้มาเยือนภายในประเทศ (Domestic Arrivals)



- ก่อนเกิดโรคระบาด จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 28 ล้านคนในปี 2553 เป็น 85 ล้านคนในปี 2562 โดยคิดเป็นอัตรา CAGR ที่สูงถึง 13.1%
- ในปี พ.ศ. 2565 การท่องเที่ยวภายในประเทศของเวียดนามเพิ่มสูงขึ้นเป็น 102 ล้านคน ซึ่งเกินกว่าที่สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งชาติเวียดนามคาดการณ์ไว้ที่ 60 ล้านคน คิดเป็นเพิ่มขึ้น 19.2% เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นจำนวนสูงที่สุดก่อนเกิดสถานการณ์โควิด แม้จะมีการผ่อนปรนข้อจำกัดด้านการเดินทางระหว่างประเทศในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 แต่จำนวนผู้เดินทางภายในประเทศที่สูงของเวียดนาม บ่งชี้ว่าชาวเวียดนามยังคงชอบที่จะเดินทางภายในประเทศเป็นอย่างมาก
- เครื่องมือ Google Destination Insights แสดงให้เห็นว่าปริมาณการค้นหาเที่ยวบินและที่พักของนักท่องเที่ยวในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากประมาณ 40 จุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2022 เป็นเกือบ 100 จุดในเดือนมิถุนายน โดยโฮจิมินห์ซิตีเป็นจุดหมายปลายทางที่มีการค้นหาสูงสุดเป็นอันดับแรก โดยเมืองนี้ต้อนรับผู้มาเยือนภายในประเทศถึง 11 ล้านคนในครึ่งปีแรกของปี 2565 ซึ่งต่ำกว่า 12.8 ล้านคนในครึ่งปีแรกของปี 2562 แต่เพิ่มขึ้น 43.1% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

### 4) สัดส่วนผู้มาเยือน (Source Markets)



- ประเทศที่มีนักท่องเที่ยวสูงสุดสามอันดับแรกในเวียดนามจากสถิติด้านการท่องเที่ยวในปี 2565 ได้แก่ เกาหลีใต้ (นักท่องเที่ยว 965,000 คน), สหรัฐอเมริกา (นักท่องเที่ยว 318,000 คน) และไต้หวัน (นักท่องเที่ยว 202,000 คน) และกัมพูชา (นักท่องเที่ยว 201,000 คน)
- ก่อนเกิดโรคระบาด จีนแผ่นดินใหญ่ (32% ในปี 2562) เป็นประเทศที่มาเยือนเวียดนามสูงสุด โดยผลจากความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ นอกจากนั้นการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมีบทบาทสำคัญในการเติบโตของจำนวนผู้มาเยือน โดยจะเห็นได้จากกรณีของประเทศเกาหลี สิงคโปร์ และญี่ปุ่น
- คาดว่าประเทศในเอเชียจะยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวเวียดนาม โดยที่เกาหลี สิงคโปร์ และญี่ปุ่นจะยังคงเป็นประเทศหลักต่อไป โดยความสัมพันธ์ที่ใกล้ชิดจากการลงทุนและการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้นในเวียดนาม

### 3.2.3) ภาคการท่องเที่ยวของโฮจิมินห์

นครโฮจิมินห์ทางตอนใต้ของประเทศเป็นสถานที่ท่องเที่ยวชั้นนำอีกแห่งหนึ่ง มีสถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์มากมาย รวมถึงพระราชวังแห่งการรวมชาติ พิพิธภัณฑ์สงคราม วิหารนอเทรอดาม และอุโมงค์กู๋จี เมทีพักที่หลากหลายรองรับทุกระดับงบประมาณ รวมถึงโรงแรมประวัติศาสตร์ที่มีชื่อเสียงหลายแห่ง โฮจิมินห์มีท่าอากาศยานที่ใหญ่และมีความหนาแน่นที่สุดในเวียดนาม สามารถรองรับผู้โดยสารได้ระหว่าง 15.0 ล้านคนถึง 17.0 ล้านคนเป็นประจำทุกปี นครโฮจิมินห์ยังเชื่อมต่อกันด้วยทางรถไฟสายเหนือ-ใต้ ทั้งนี้นครโฮจิมินห์กำลังพัฒนาระบบรถไฟใต้ดิน เพื่อบรรเทาความแออัดในระยะยาว

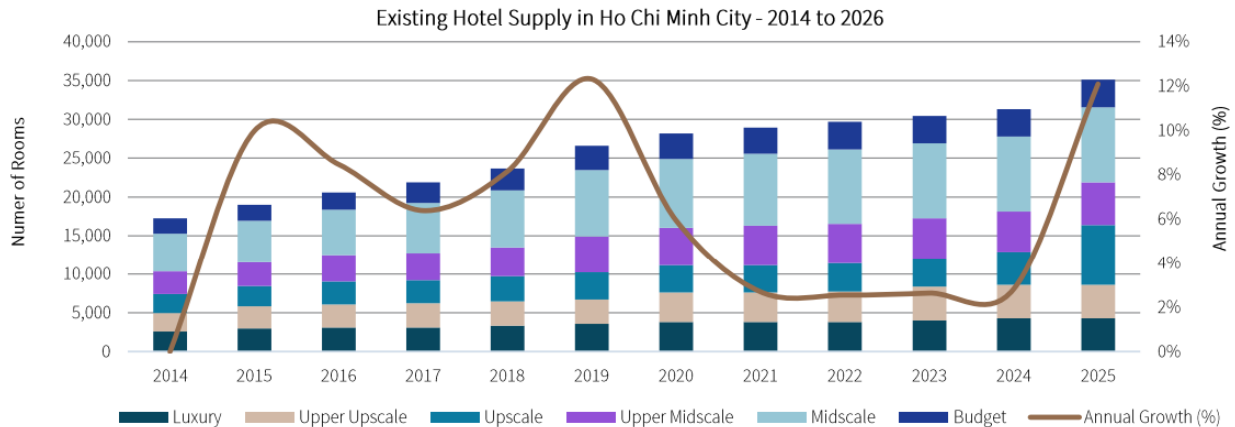
#### 1.) ผู้มาเยือนจากต่างประเทศ (International Arrivals)



- จำนวนผู้มาเยือนนครโฮจิมินห์ส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งเติบโตในอัตราที่เร็วกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจนถึงปี 2561 ก่อนเกิดโรคระบาด อัตรา CAGR ระหว่างปี 2553-2562 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเยือนนครโฮจิมินห์คือ 13.1% ในขณะที่ CAGR ของนักท่องเที่ยวภายในประเทศอยู่ที่ 15.1%
- ในปี 2563 จำนวนผู้มาเยือนนครโฮจิมินห์ลดลงเหลือ 17.2 ล้านคน เช่นเดียวกับแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศของเวียดนาม การลดลงส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ เนื่องจากหลายประเทศมีการบังคับใช้ข้อจำกัดด้านพรมแดนและระงับเที่ยวบินระหว่างประเทศ ภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาดทำให้แผนการเดินทางทั่วโลกหยุดชะงัก นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาถึงนครโฮจิมินห์ลดลง 84.9% ในขณะที่นักท่องเที่ยวในประเทศลดลง 51.1%
- ในปี 2565 มีผู้มาเยือนจากต่างประเทศ 5 ล้านคน ในขณะที่นักท่องเที่ยวในประเทศมีจำนวน 35 ล้านคน ซึ่งมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดก่อนสถานการณ์ COVID 32 ล้านคนในปี 2562
- เนื่องจากเวียดนามได้เปิดพรมแดนให้สามารถเดินทางระหว่างประเทศได้อีกครั้ง และผ่อนปรนข้อกำหนดในการทดสอบเพื่อคัดกรองการติดเชื้อสำหรับการเดินทางเข้าและออกประเทศ รวมทั้งการเปิดพรมแดนของประเทศจีน ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่นครโฮจิมินห์มากขึ้น

### 3.2.4) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมของโฮจิมินห์

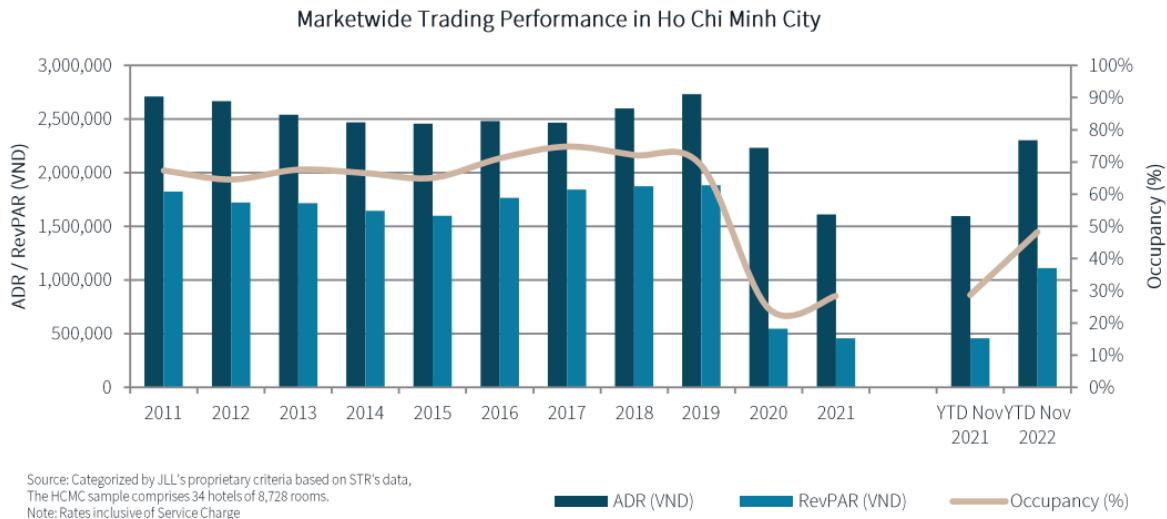
#### 1.) อุปทาน (Supply)



Source: JLL

- การเติบโตของจำนวนโรงแรมโดยรวมในช่วงปี 2557-2562 คือประมาณ 9.0% ซึ่งขับเคลื่อนโดยโรงแรมระดับกลางเป็นหลักโดยมี CAGR 11.2% และกลุ่มโรงแรมระดับบนเติบโตที่ CAGR 9.3% ในช่วงเวลาดังกล่าว
- การเติบโตของอุปทานเริ่มชะลอตัวลงในปี 2563 พร้อมกับผลกระทบของ COVID-19 และคงที่ในปี 2564 และ 2565 ซึ่งการเติบโตโดยรวมของอุปทานห้องพักใหม่ของโรงแรมมีความผันผวนที่ประมาณ 2.7% เนื่องจากการเลื่อนเปิดตัวของหลายโครงการเนื่องจากความไม่แน่นอนของอุปสงค์ และความล่าช้าในการก่อสร้างที่เกิดจากปัญหาห่วงโซ่อุปทานโดยเหตุจากโรคระบาด
- การเติบโตของอุปทานในอนาคตคาดว่าจะเร่งตัวขึ้นหลังจากการแพร่ระบาด COVID-19 และความเชื่อมั่นของนักลงทุนกลับมา หลังจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว จากการเปิดพรมแดนและการผ่อนคลายการจำกัดการแพร่ระบาด ซึ่งการเติบโตของอุปทานในอนาคตโดยรวมคาดการณ์ไว้ที่ CAGR 4.3% ในช่วงปี 2565 - 2569
- โรงแรมบางแห่งซึ่งจะเปิดให้บริการในปี 2565 ได้แก่ Inside by Melia Saigon Mariamman และ Sotetsu Grand Fresa Saigon Hotel ในปี 2566 โรงแรม Indigo และ Hilton Saigon รวมถึงโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ลจะเปิดให้บริการ และในปี 2567 โรงแรม Ritz Carlton' มีแผนที่จะเปิดตัวในเวียดนาม

## 2.) ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม (STR report)



- ในปี 2562 ขณะที่ ADR เพิ่มขึ้น 4.5% เป็น 2.7 ล้านบาทเวียดนาม อัตราการเข้าพักลดลงเล็กน้อยสู่ระดับ 68.9% โดยการเปิดโรงแรมใหม่ 2,444 ห้องในเมือง ส่งผลให้ RevPAR คงที่ที่ VND 1.9 ล้านในปี 2562
- ในปี 2565 เนื่องจาก COVID-19 และการปิดพรมแดน ส่งผลให้ทั้งอัตราการเข้าพักและ ADR ลดลง 44.1% และ 19.3% ตามลำดับ ส่งผลให้ RevPAR ลดลง 71.0%
- ด้วยการเปิดพรมแดนอีกครั้งอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศเพิ่มขึ้น รวมถึงความต้องการเดินทางภายในประเทศในระดับสูง ตลอดจนความต้องการห้องพักในนครโฮจิมินห์ ของกลุ่มลูกค้าภายในประเทศ และกลุ่มลูกค้าบริษัท ทำให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมจนกระทั่งถึงเดือน พ.ย. 2565 มี RevPAR พื้นตัวสู่ระดับ 1.1 VND ซึ่งเป็นการเติบโตต่อปีประมาณ 142.7% โดยผลของการเพิ่มขึ้นทั้งอัตราการเข้าพักและ ADR ซึ่งเติบโต 19.5% และ 44.3% ตามลำดับ

### 3.2.5) มุมมองในอนาคต

ในขณะที่ตลาดการท่องเที่ยวภายในประเทศฟื้นตัวอย่างมากในปีที่ผ่านมาและมีส่วนช่วยชดเชยความสูญเสียจากการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายในประเทศและระยะเวลาพักแรมยังคงต่ำ ตามการวิจัยเกี่ยวกับตลาดนักท่องเที่ยวภายในประเทศในปี 2559-2565 จัดทำโดยสถาบันการพัฒนาการท่องเที่ยวเวียดนาม

โดยรวมแล้วปี 2566 จะเป็นปีที่น่าสนใจแต่ก็ท้าทายเช่นกัน เนื่องจากเศรษฐกิจส่วนใหญ่ในโลกจะต้องดิ้นรนกับการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ลดลง หรืออาจประสบกับสภาวะถดถอย เวียดนามก็เช่นเดียวกัน เนื่องจากยังคงต้องพึ่งพาการค้าระหว่างประเทศอย่างมาก แต่ก็เป็นปีที่สามารถสร้างโอกาสในการวางรากฐานสำหรับอนาคต เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนและโปร่งใสมากขึ้น มีการคอร์รัปชันน้อยลง

ทั้งนี้ไตรมาสแรกของปี 2023 ทิศทางการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศอาจยังไม่มีภาพชัดเจน ดังนั้น ตลาดในประเทศจะยังคงมีบทบาทสำคัญในการท่องเที่ยวเวียดนามในปีนี้

### 3.3 ภาพรวมของประเทศอินโดนีเซีย

#### 3.3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย

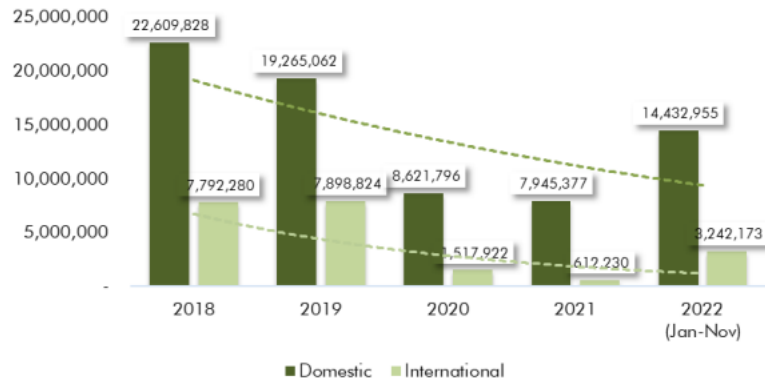
ในปี 2565 การเติบโตทางเศรษฐกิจของอินโดนีเซียคาดว่าจะสูงขึ้นหากเทียบกับการเติบโตในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 3.69% การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เป็นผลจากการเดินทางที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนผู้ติดเชื้อ COVID-19 ที่ลดลงและการผ่อนคลายนโยบายและข้อจำกัดต่างๆ ของรัฐบาล เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักที่ยังคงเติบโต ราคาที่สูงขึ้นของสินค้าโภคภัณฑ์ทั่วโลกและการบริโภคที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลอินโดนีเซียคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ 5.0% - 5.3% ในปี 2565 สถาบันระดับโลกหลายแห่งคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของอินโดนีเซียในปี 2565 จะอยู่ในช่วง 5.0% ถึง 5.4%

อัตราเงินเฟ้อในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 คาดว่าจะต่ำกว่าเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 แต่จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าเป้าหมายที่ 2% - 4%

#### Indonesia Economy Forecast 2022 and 2023

Institution	2022 (% , y-o-y)	2023 (% , y-o-y)
Indonesian Government	5.0% - 5.3%	5.3%
OECD	5.0%	4.8%
Asian Development Bank	5.4%	5.0%
World Bank	5.1%	5.1%
International Monetary Fund	5.3%	5.0%

**Number of Airplane Passengers from Soekarno-Hatta International Airport 2018-2022 (Jan-Nov)**

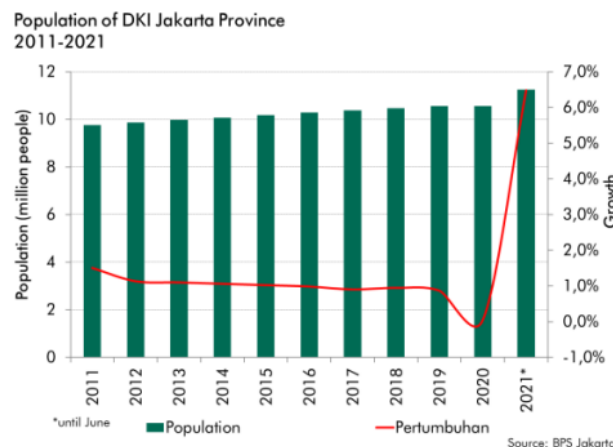


จากข้อมูลของ BPS Tangerang City จำนวนผู้โดยสารในสนามบินนานาชาติ Soekarno Hatta ในปี 2565 บันทึกไว้ที่ 14,432,955 สำหรับในประเทศและ 3,242,173 สำหรับระหว่างประเทศ หรือเพิ่มขึ้น 81.7% (y-o-y) และ 429.6% (y-o-y) ตามลำดับ จำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมากเนื่องจากการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศทั้งหมด

### 3.3.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของเมืองจาการ์ต้า (Social Economy of DKI Jakarta Province)

#### ประชากร

จากข้อมูลของ BPS Jakarta ประชากรของจาการ์ตามีประมาณ 11.25 ล้านคน ในเดือนมิถุนายน 2564 พื้นที่ประมาณ 664,01 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยของจาการ์ตาประมาณ 15,900 คนต่อตารางกิโลเมตร



### ผลิตภัณฑ์มวลรวมในภูมิภาค (Gross Domestic Regional Product)

จนถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2021 GDP (ตามราคาคงที่ปี 2010) ของจาการ์ตาอยู่ที่ประมาณ Rp 918.95 ล้านล้าน และในปี 2020 อยู่ที่ประมาณ Rp 1,792.80 ลดลง 2.36% เมื่อเทียบกับปี 2019 เติบโตสูงสุดในหมวดไฟฟ้าและหมวดก๊าซที่ 12.23% (y-o-y) ทั้งนี้ทุกหมวดอุตสาหกรรมมีการเติบโตเป็นบวก ยกเว้นอุตสาหกรรมเหมืองแร่และการผลิต

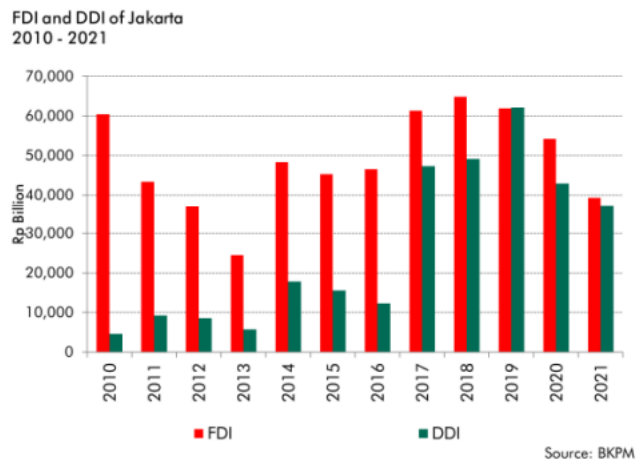
### เงินเฟ้อ

จาการ์ตามีอัตราเงินเฟ้อต่ำในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.51% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ก่อนหน้านี้ที่ 1.59% อัตราเงินเฟ้อในปี 2564 ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี นอกจากนั้นยังต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศซึ่งอยู่ในระดับ 1.87% ผลกระทบของเงินเฟ้อส่วนใหญ่มาจากหมวดอุตสาหกรรมอาหาร การดูแลสุขภาพ การขนส่ง น้ำ ไฟฟ้าและก๊าซ



### การลงทุน

การลงทุนรวมในจาการ์ตาลดลง 21% (y-o-y) ในปี 2564 โดยอยู่ที่ 76,558 พันล้านรูปี เมื่อเทียบกับปีที่แล้วซึ่งอยู่ที่ 97,153 พันล้านรูปี การลงทุนที่ใหญ่ที่สุดมาจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่มีมูลค่า 39,288 พันล้านรูปีหรือ 51% ของการลงทุนทั้งหมด



### มุมมองต่อแนวโน้มเศรษฐกิจ (Outlook)

ธนาคารแห่งชาติอินโดนีเซียคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของจาการ์ตาในปี 2565 จะฟื้นตัวในช่วง 5% - 5.4% อัตราเงินเฟ้อของกรุงจาการ์ตาในปี 2565 คาดว่าจะสูงกว่าปี 2564 สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของจาการ์ตาจะยังคงอยู่ในช่วงเป้าหมาย อัตราเงินเฟ้อที่กำหนดไว้ที่ 3% บวกลบ 1% ภายใต้การควบคุมของทีมนโยบายการเงินเพื่อระดับภูมิภาค DKI จาการ์ตา หรือ Tim Pengendalian Inflasi Daerah (TPID)

### 3.3.3) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในจาการ์ตา

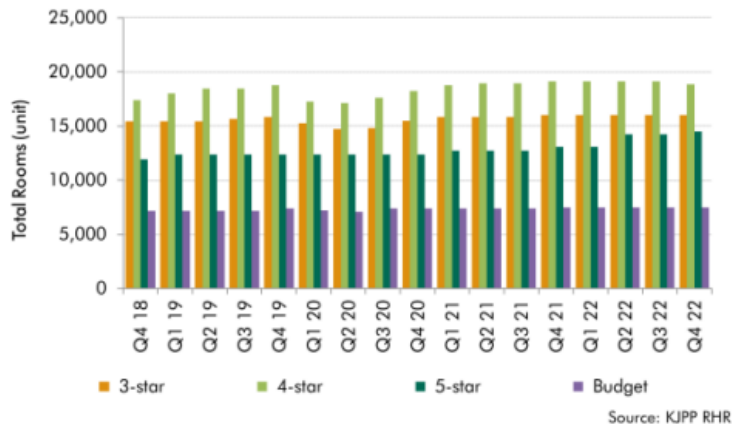
#### 1) อุปทาน (Supply)

ไม่มีห้องพักใหม่เพิ่มเติมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อุปทานรวมของโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อยู่ที่ 56,858 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักโรงแรมราคาประหยัด 7,473 ห้อง ซึ่งคิดเป็นประมาณ 13.15% ของอุปทานทั้งหมด โรงแรมระดับ 3 ดาว 16,007 ห้อง (28.15 %) ห้องพักโรงแรมระดับ 4 ดาว 18,875 ห้อง (33.20%) และห้องพักโรงแรม 5 ดาว 14,503 ห้อง (25.51%)

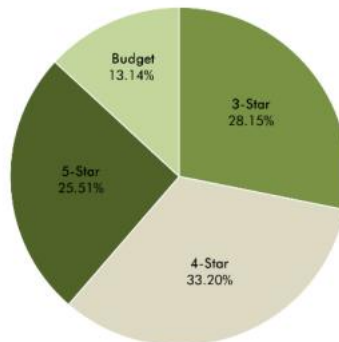
ในแง่ของสถานที่ตั้ง จาการ์ตาตอนกลางมีจำนวนห้องพักมากที่สุด เป็นจำนวน 19,570 ห้อง โดยมีโรงแรมระดับ 3 ดาวมากที่สุดจำนวน 5,933 ห้อง รองลงมาคือจาการ์ตาใต้มีห้องพักทั้งสิ้น 19,162 ห้อง โดยมีโรงแรมระดับ 5 ดาวมากที่สุด จำนวน 6,999 ห้อง

จำนวนห้องพักของโรงแรมในพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ จาการ์ตาตะวันตกมีห้องพัก 8,052 ห้อง จาการ์ตาเหนือมีห้องพัก 8,276 ห้อง และต่ำสุดอยู่ในจาการ์ตาตะวันออกซึ่งมีห้องพัก 1,798 ห้อง

Supply of Room in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



Supply of Hotel Room In Jakarta  
Q4 2022



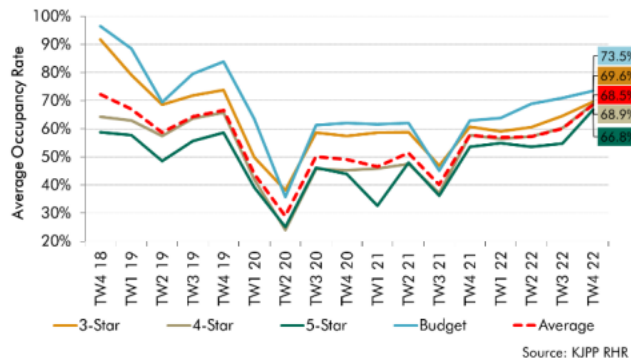
Sumber: KJPP RHR

## 2) อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่ได้รับการจัดอันดับดาวในกรุงจาการ์ตาเพิ่มขึ้น เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า 8.46% (q-o-q) หรือ 10.93% (y-o-y) โดยมีอัตราการเข้าพัก 68.52% อัตราการเข้าพักโรงแรม 5 ดาวเพิ่มขึ้น 12.12% (q-o-q) หรือเพิ่มขึ้น 13.18% (y-o-y) เป็น 66.81% รองลงมาคือโรงแรม 4 ดาวเพิ่มขึ้น 8.62% (q-o-q) หรือ 11.22% (y-o-y) เป็น 68.93 % โรงแรมระดับ 3 ดาว 5.04% (q-o-q) หรือ 8.90% (y-o-y) ถึง 69.58% และโรงแรมราคาประหยัด 2.53% (q-o-q) หรือ 10.62% (y-o-y) ถึง 73.48%

การยกเลิกข้อจำกัดต่างๆ ภายใต้สถานการณ์ COVID เป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ทำให้อัตราการเข้าพักโรงแรมในจาการ์ตาเพิ่มขึ้น นอกจากการเข้าพักโรงแรมในไตรมาสสุดท้ายของปี เนื่องจากวันหยุดเทศกาลคริสต์มาสและปีใหม่แล้ว สภาวะปกติก็มีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในอินโดนีเซียได้คลี่คลายลง ส่งผลเชิงบวกต่ออัตราการเข้าพักโรงแรมในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวและการจัดประชุมที่เพิ่มขึ้นทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล

AOR of Star-Rated Hotels in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



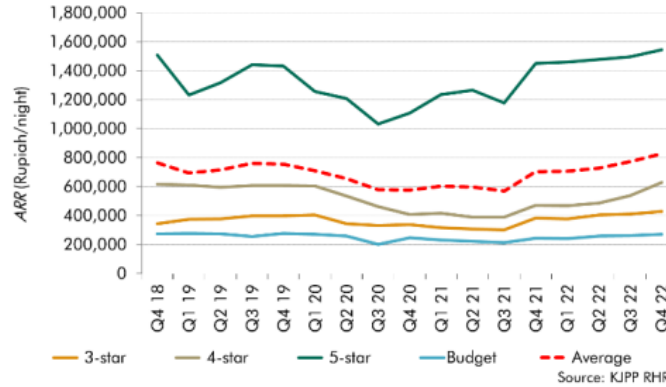
Deskription	Q3 22	Q4 22
<b>Occupancy Rate 5-Star</b>	<b>54.69%</b>	<b>66.81%</b>
Growth (q-o-q)	1.19%	12.12%
Growth (y-o-y)	18.49%	13.18%
<b>Occupancy Rate 4-Star</b>	<b>60.31%</b>	<b>68.93%</b>
Growth (q-o-q)	3.09%	8.62%
Growth (y-o-y)	23.18%	11.22%
<b>Occupancy Rate 3-Star</b>	<b>64.54%</b>	<b>69.58%</b>
Growth (q-o-q)	3.9%	5.0%
Growth (y-o-y)	17.6%	8.9%
<b>Occupancy Rate Budget</b>	<b>70.95%</b>	<b>73.5%</b>
Growth (q-o-q)	2.10%	2.53%
Growth (y-o-y)	25.84%	10.62%

Source: BPS, processed

### 3) ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate - ARR)

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ในจาการ์ตาในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 เพิ่มขึ้น 7.09% (q-o-q) หรือ 17.48% (y-o-y) เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักของโรงแรม 5 ดาว โรงแรม 4 ดาว โรงแรม 3 ดาว และโรงแรมราคาประหยัดโดยเพิ่มขึ้น 3.25% (q-o-q) หรือ 6.42% (y-o-y) , 16.60% (q-o-q) หรือ 33.14% (y-o-y), 4.60% q-o-q) หรือ 11.70% (y-o-y) และ 4.07% (q-o-q) หรือ 12.00% (y-o-y) ตามลำดับ

ARR of Star-Rated Hotels in Jakarta  
(Q4 2018 - Q4 2022)



การเพิ่มขึ้นของ ARR เนื่องจากรัฐบาลยุตินโยบายการรักษาระยะห่างทางสังคม (PPKM) หลังการระบาดของ COVID-19 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มียานยนต์เทศกาลคริสต์มาสและปีใหม่ ประกอบกับงาน MICE จากองค์กรและภาครัฐที่ยังคงจัดอยู่บ่อยครั้ง ในช่วงปลายปี

Type	ARR (Rp)	q-o-q	y-o-y	RevPar (Rp)
5	1,546,000	3.25%	11.70%	846,000
4	630,000	16.60%	33.14%	380,000
3	431,000	4.60%	6.42%	278,000
Budget	273,000	4.07%	12.00%	194,000

Source: KJPP RHR

\*ARR exclude breakfast, tax and service charge

### 3.3.4) มุมมองในอนาคต

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 รัฐบาลได้ยุติการบังคับใช้ข้อจำกัดต่างๆ ซึ่งดำเนินการภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ในทุกภูมิภาคของอินโดนีเซียอย่างเป็นทางการ ซึ่งจะสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ แม้จะมีอุปสรรคในภาพรวมทั่วโลก แต่นักเศรษฐศาสตร์ส่วนใหญ่คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจของอินโดนีเซียจะยังคงเป็นบวกโดยคาดว่าจะมีการเติบโตที่ดี การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะลดลง ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะต่ำกว่าปีที่แล้ว นอกจากนี้อัตราแลกเปลี่ยนของรูเปียห์อินโดนีเซียเมื่อเทียบกับสกุลเงินหลักคาดว่าจะค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ในทางกลับกัน โครงสร้างพื้นฐานยังคงเป็นสิ่งที่รัฐบาลให้ความสำคัญ หลังจากเลื่อนออกไป โดยรถไฟฟ้ามหานครจากการ์ตา (LRT) ขบวนแรกคาดว่าจะเปิดให้บริการในปีนี้

Fitch Ratings คาดการณ์ว่าการเติบโตจะชะลอตัวลงเหลือ 4.8% ในปี 2566 แต่คาดการณ์ว่าการเติบโตจะเร่งตัวขึ้นเป็น 5.6% ในปี 2567 จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายในการเลือกตั้งประธานาธิบดีที่มีกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ของปีถัดไป

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรม บริหารโรงแรมอย่างไม่มีประสิทธิภาพจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งได้รับค่าเช่ามาจากผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหารโรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารโรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา การรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน

ทั้งนี้ หากผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินควรจะได้รับ ซึ่งจะมีผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือ ของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าหลักภายใต้สัญญาเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- (2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินและผลประกอบการของผู้เช่าหลัก และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate

Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยเงินที่ให้แก่งกองทรัสต์ส่วนใหญ่จะมาจากเงินปันผลที่ส่งขึ้นมาจากบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และการจ่ายเงินโดยวิธีที่เป็นไปตามสัญญาและไม่ขัดแย้งกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ รายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งจะถูกจ่ายไปที่กองทรัสต์นั้น มีที่มาจากค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผัน ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง หากผู้เช่าหลักมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าหลักชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าหลักและทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระหนี้ได้ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผลประโยชน์ที่จะสามารถจ่ายให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นกับการได้รับค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผัน ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักเป็นอย่างมาก ดังนั้น หากมีการผิดสัญญาเช่าโดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินหรือผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าสัญญาเช่าหลักที่ผู้เช่าหลักเข้าทำกับผู้ให้เช่าหลักจะกำหนดให้เมื่อมีการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่าหลักในแต่ละคราว (ทุก ๆ สามปี) คู่สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวต่อไปจนกว่าผู้ให้เช่าหลักจะไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดเดิมของสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่วิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักอาจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติและไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้ง หากผู้เช่าหลักไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงการติดตามการจ่ายค่าเช่าให้ตรงตามเวลาที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และด้วยเหตุผลดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ต่อสัญญาเช่า หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

### (3) ผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักประกอบไปด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยฐานะการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับค่าเช่าที่จะได้รับชำระจากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) อย่างไรก็ตาม เหตุสุดวิสัย เช่น ภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมอื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจโรงแรมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเป็นข้อยกเว้นในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

หลัก ให้แก่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งการยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนั้นจะส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

#### (4) ค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่าอาจแตกต่างจากประมาณการค่าเช่าพื้นฐาน

ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักประกอบไปด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน สำหรับค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกซึ่งมีระยะเวลา 3 ปีนั้น ได้มีการกำหนดจำนวนที่แน่นอนต่อปีไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้า (3 ปี) ในการนี้ ด้วยวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามที่ได้กล่าวมานั้น หากผลการดำเนินงานของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้จะส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าต่ออายุนั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณค่าเช่าคงที่นั้นจะแปรผันตามรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ด้วยเหตุนี้ ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับที่มีการต่ออายุมานั้นจะแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วยเช่นกัน โดยเป็นผลอันเนื่องมาจากการคำนวณค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้านั้น

ทั้งนี้ หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีการต่ออายุมานั้นต่ำกว่าค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่าอื่นๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือได้ผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้เช่นกัน

ในทางกลับกัน หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นสูงกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับต่อมาสูงกว่าค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่าอื่นๆ ด้วยเหตุนี้ ผู้เช่าหลักมีความจำเป็นที่จะต้องทำให้ผลประโยชน์สูงกว่าที่ประมาณการไว้เพื่อจะสามารถชำระค่าเช่าพื้นฐานที่สูงขึ้นได้ ซึ่งหากเหตุที่ทำให้ผลประโยชน์ของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นเป็นเพียงเหตุชั่วคราวหรือไม่ได้ส่งผลกระทบต่อเติบโตในเชิงรายได้ของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นๆ ในระยะยาว ย่อมอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงการค้างชำระค่าเช่าหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าหลักรายเดิม อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์และการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เช่นกัน

**(5) ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์**

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ เข้าทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้ง ทรัสต์จะมีข้อกำหนดและเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ เช่น (1) กรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน (3) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ (5) ทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยทรัสต์เห็นว่าการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวแล้วแต่เป็นเหตุให้มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ได้รับค่าชดเชยใดๆจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมที่ครบกำหนดชำระ และค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชำระแทนกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใด อันมิได้เนื่องมาจากสาเหตุในข้อ (1) ถึง (6) ข้างต้น และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์โดยสาเหตุอื่นซึ่งมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าว จะส่งผลให้กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราตามที่ระบุข้างต้น

**(6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง**

ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของ

ลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เช่น การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการฯ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินโครงการฯ มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินอาจจะต้องมีการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ในกรณีที่ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการบังคับใช้ของกฎหมายหรือกฎหมายใหม่ ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินโครงการฯ อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และยังสามารถส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ นั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรืออาจทำให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างเต็มที่สำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงรักษา

ทั้งนี้ สัญญาบริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าหลักจัดสรรเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง และอุปกรณ์ (FF&E Reserve) (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าจะกันสำรองไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการลงทุน (Capital Expenditure Sinking Fund) อย่างไรก็ตาม เงินสำรองดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือการต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ ในอนาคตเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงและต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อไม่ให้เกิดกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ โดยการที่เงินสำรองไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ได้

การดำเนินการปรับปรุงและซ่อมแซมจะเป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ หรือบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือผู้เช่าหลักเห็นสมควร และได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งโดยปกติ การดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จะต้องไม่หยุดชะงักในระหว่างการซ่อมแซมบำรุงรักษา นอกจากนี้ การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่น ยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวก และอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้เช่าหลักหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

#### (7) การพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโครงการฯ

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักในการใช้เครื่องหมายการค้าหรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าว ได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้า

เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการจะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือ เครื่องบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินโครงการกับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูก ถอดออกไปจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามนั้นจะไม่ให้บริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหาร โรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางการจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบ การจองส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผล ต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินโครงการ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อ ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุงและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่าง อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินโครงการ ต่อไปได้

นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการ แต่ละแห่งจะมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมที่ต่างกันไปแล้วอยู่ ในหลายประเทศ ในกรณีเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมรายใดรายหนึ่ง ความเสี่ยงที่ความเสื่อมเสีย ต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมหนึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญจึงเป็นไปได้ น้อย ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรมแต่ละราย เป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนมาเป็นระยะเวลานาน ในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากลและเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่าง สม่าเสมอซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถและมาตรการในการดูแลชื่อเสียง และมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึง เป็นไปได้น้อย

#### (8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ Amendment and Restatement กับสถาบันการเงิน แห่งเดิม เพื่อกู้เงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างของเงินกู้เดิมรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ เกิดขึ้นจากสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นหนี้สินใหม่ตามสัญญาจำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งครบกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือนนับจากวันที่สัญญามีผลบังคับ

ต่อมาในวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา Second Amendment and Restatement กับผู้ให้กู้ รายเดิมเพื่อขยายระยะเวลาสำหรับเงินกู้จำนวน 61.45 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และดอกเบี้ยคงค้างจำนวน 0.83 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาตามสัญญา Amendment and Restatement รวมเป็นเงินกู้ใหม่จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 (วันครบกำหนดเริ่มแรก) หรือวันที่ได้รับการขยายวันครบ

กำหนดออกไป ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ครบกำหนดเริ่มแรก เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้มีการทำหนังสือ Supplemental Interest and Makewhole Payment Side Letter เพื่อกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมจากสัญญา Second Amendment and Restatement อีกร้อยละ 1.8 ต่อปี

ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ Second Amendment and Restatement ได้ระบุเงื่อนไขให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนหรือการเพิ่มทรัพย์สินและการรับทราบสำหรับวงเงินกู้ยืมใหม่ อย่างไรก็ตาม หลังจากการหารือกับทางสถาบันการเงินถึงทางเลือกที่เป็นไปได้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว จึงได้เสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 6 ธันวาคม 2565 พิจารณาดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกลุ่มกองทรัสต์ฯ โดยการขายหุ้นของบริษัทย่อย และต่อมาในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์และสถาบันการเงินผู้ให้กู้ได้เข้าทำสัญญา Facility Letter โดยในสัญญาดังกล่าวได้สรุปข้อตกลงการกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยและสถาบันการเงินผู้ให้กู้โดยอ้างถึงสัญญาการกู้ยืมทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมเรียกว่า the Amended Facility Agreement โดยได้ระบุวันครบกำหนดที่ได้รับการขยายเป็นวันที่ 9 มิถุนายน 2566 สำหรับการชำระคืนเงินกู้จำนวน 62.28 ล้านดอลลาร์หรือเม็ดเงินรวมถึงดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ตามสัญญา Second Amendment and Restatement จนถึงวันที่ครบกำหนดที่ได้รับการขยาย จะถูกชำระทั้งจำนวนในวันครบกำหนด

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยในช่วงอายุสัญญาเงินกู้ ตลอดจนภาระในการชำระคืนเงินต้น ซึ่งอาจจะกระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้อาจมีเงื่อนไขบางประการสำหรับกองทรัสต์ โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้น และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือบังคับตามสิทธิของตนภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ผู้ให้กู้อาจเรียกให้ชำระเงินต้นคืนในทันทีไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออาจบังคับเอาหลักประกันภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ครบกำหนดการชำระคืนเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม การออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันชีวิต และ/หรือ บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นซึ่งได้รับอนุญาตในการให้เงินกู้ยืมแก่กองทรัสต์ได้ เพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นและกองทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงหลักประกันและความสามารถในการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่อาจมีความแตกต่างจากข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งแตกต่างจากเดิม และอาจจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจาก

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญาкупยืมเงิน

#### (9) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามุคคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินโครงการฯ อาทิเช่น การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ อนึ่ง ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้การให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินโครงการฯ หยุดชะงัก อันอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า บริการจากบุคคลภายนอกที่ต้องให้บริการต่อทรัพย์สินโครงการฯ นั้นเป็นบริการที่สามารถหาผู้ให้บริการรายอื่นในตลาดมาทดแทนได้โดยไม่ลำบากมากนัก เนื่องจากเป็นบริการที่ต้องมีการดำเนินการในโรงแรมเป็นการทั่วไป ดังนั้น ความเสี่ยงที่การหยุดชะงักของบริการบางประการที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ นั้น น่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย

#### (10) กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

ผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจ่ายเงินปันส่วนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขึ้นกับการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ความสามารถของผู้เช่าหลักในการจ่ายค่าเช่าขึ้นอยู่กับกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯ โดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งผู้เช่าหลักแต่ละรายจะเข้าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ แต่ผลประกอบการของกองทรัสต์ จะยังขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมอยู่ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินโครงการฯ จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าหลักเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ผู้บริหารโรงแรมยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านผู้ให้เช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

#### (11) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

ภายใต้สัญญาเช่า บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักตกลงทำสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักตกลงจะให้ผู้เช่าหลักเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกคราวละ 3 ปีโดยอัตโนมัติ (automatic renewal) จนกว่าบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของหรือมีสิทธิในทรัพย์สินที่

ในกรณีที่สัญญาเช่าของทรัพย์สินโครงการฯ สิ้นสุดลงโดยมีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจต้องใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ รายใหม่แทนผู้เช่าหลักเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจมีคุณสมบัติหรือความสามารถไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าหลักเดิม หรืออาจไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าหลักรายเดิมได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือขาดคุณสมบัติบางประการที่กฎหมายกำหนดไว้ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดหรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหลัก อันทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถต่อสัญญาเช่านี้ได้ ผู้เช่าหลักไม่มีหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญา แต่จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดที่อาจเป็นเหตุให้เลิกสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่นกัน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าหลักยังสามารถเช่าทรัพย์สินโครงการฯ นั้น เพื่อบริหารต่อไปได้อีกระยะเวลาหนึ่งเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องร่วมกันหาแนวทางเพื่อให้มีผู้เช่ารายอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อบริหารแทนผู้เช่าหลัก ในกรณีนี้ ผู้เช่าหลักตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าเพื่อบริหารต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ขยายระยะเวลาออกไป

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และจากข้อมูลในอดีตนั้นทรัพย์สินโครงการฯ มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง สถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ ประกอบกับทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่และมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้นๆ ด้วยเหตุดังกล่าว ความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้นน่าจะเป็นไปค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ ใน

กรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้น ยังสามารถพิจารณาทางเลือกอื่นโดยการนำทรัพย์สินโครงการฯ ออกขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ เนื่องจากลักษณะ สภาพ จำนวนผู้ใช้บริการ และที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นน่าจะสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่ยาก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินโครงการฯ อันเนื่องมาจากเหตุดังกล่าวข้างต้น ซึ่งจะต้องดำเนินการขายในระยะเวลาที่จำกัด อาจส่งผลให้ราคาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ต่ำกว่ามูลค่าการเช่าลงทุนของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในตอนแรก

**(12) กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ในการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเสร็จสิ้น บริษัทผู้ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ได้แก่ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. และบริษัท Leebro Holding Pte Ltd ได้เข้าถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ ในสัดส่วนตามที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งเท่ากับ 63,928,100 หน่วย (หรือร้อยละ 18.12 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก) และ 4,417,200 หน่วย (หรือร้อยละ 1.25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก) ตามลำดับ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ของตนที่ได้จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (วันที่ 27 ธันวาคม 2560)

การที่บริษัทผู้ขายฯ เข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะทำให้ผลประโยชน์ของบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวสอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการมีส่วนได้เสียในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยผู้ขายฯ นอกจากนี้ ภายใต้อายุเวลาที่บริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ที่ตนจองซื้อตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามความครบถ้วนของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา โดยจะตรวจสอบรายชื่อจากทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ทั้งหมดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามความเหมาะสม และ/หรือ ตามสิทธิที่มีตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวจะไม่จำหน่าย หรือโอนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญา ในกรณีที่บริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าวตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์ ทำให้บริษัทผู้ขายฯ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจขาดแรงจูงใจในการใช้ประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ให้เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินโครงการฯ เช่น การให้คำแนะนำต่อกองทรัสต์ในด้านกฎหมาย แนวปฏิบัติและขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ในประเทศที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจัดการทรัพย์สินโครงการฯ และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ. สิ้นปี 2563 แม้ว่าข้อตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายทรัพย์สินที่ได้จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ได้ครบกำหนดแล้ว (ตั้งแต่สิ้นปี 2562) แต่บริษัทผู้ขายทรัพย์สินก็ยังไม่มีการขายหน่วยทรัสต์ออกมาแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์จะยังคงบริหารโดยผู้บริหารโรงแรมผู้มีประสบการณ์ในระดับสากลและมีประสบการณ์ในประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ จึงน่าจะสามารถลดความเสี่ยงจากผลกระทบต่อการดำเนินงานและสภาพทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ตลอดจนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ภายหลังจากที่พันธมิตรทางธุรกิจตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์แล้ว

**(13) กองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด**

การลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในหลายประเทศ ซึ่งรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ เช่น เงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ รายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

โดยรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย จะอยู่ในรูปของเงินสกุลดองเวียดนามและรูเปียอินโดนีเซีย แต่จะเทียบเคียง (benchmark) จากเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ โดยผู้เช่าหลักจะชำระเงินให้กับบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินในรูปของเงินสกุลเวียดนามดอง และ รูเปียอินโดนีเซีย ตามลำดับ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะจ่ายผลประโยชน์ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐให้กับบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และให้กับบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) ต่อไป ด้วยลักษณะรายรับที่อยู่ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง หรือเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐและเงินบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของกลไกและเครื่องมือในการลดความเสี่ยง รวมถึงพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบ เช่น กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคอยตรวจสอบอัตราแลกเปลี่ยน (Swap Point Rate) ทุก ๆ 3 เดือน เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงได้เสมอไป และการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวังต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือต่อสภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อนึ่ง การทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สามารถคุ้มครองกองทรัสต์จากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งหมด หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงที่มีอยู่อาจไม่สอดคล้องโดยตรงกับความเสี่ยงที่ต้องการได้รับความคุ้มครอง

- ระยะเวลา หรือจำนวนเงินที่ตั้งไว้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สัมพันธ์กับระยะเวลาของความต้องการใช้ที่เกี่ยวข้อง
- คู่สัญญาภายใต้ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาในหน้าที่ที่ต้องชำระ
- ความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาที่ค้างชำระเงินตามธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจถูกลดระดับลงจนถึงระดับที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถขายใช้หรือโอนสิทธิในฝั่งของตนในธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงนี้ได้
- มูลค่าของตราสารอนุพันธ์สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจถูกปรับปรุงในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางบัญชีในการสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม
- การปรับลดลงของมูลค่าของตราสารป้องกันความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญ อันเกิดจากการลดมูลค่าเพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลงได้ และการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมลดลง โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาของการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หรือในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นและมีความผันผวน ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะจำกัดจำนวนผลตอบแทนที่จะสามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงประกอบกับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม

**(14) การจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน**

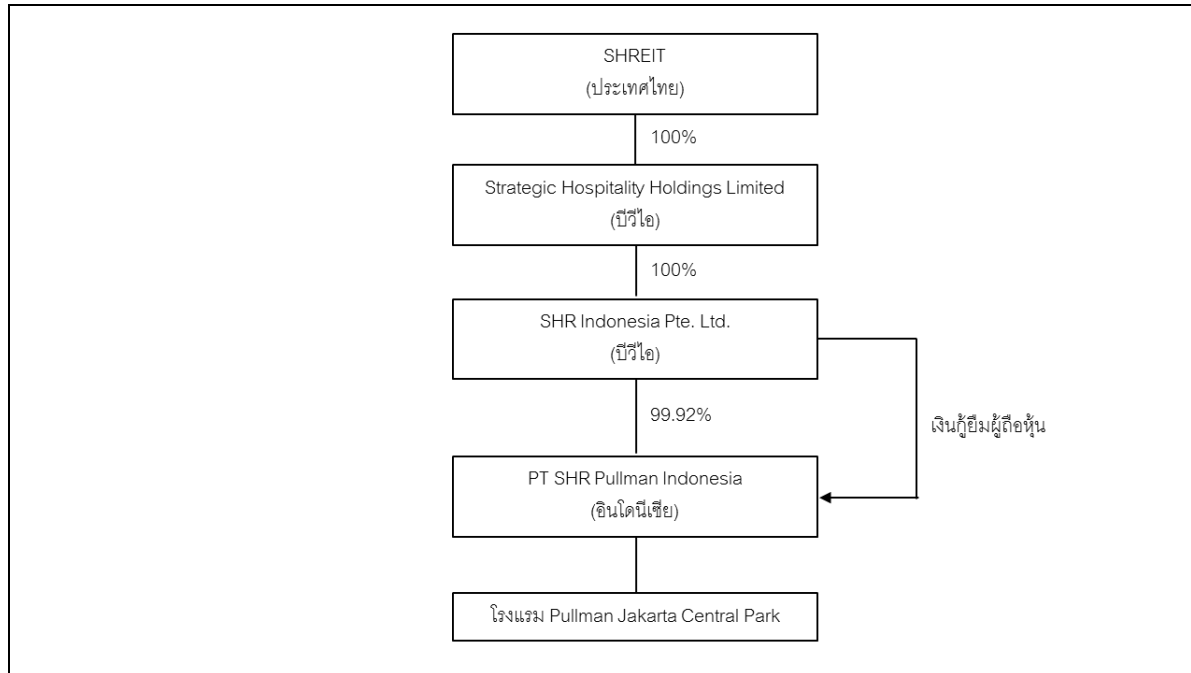
การเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบด้วยการลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินในหลายประเทศ รวมถึงการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ดังนั้น การที่บริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในแต่ละประเทศ จึงมีรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัทที่แตกต่างกัน โดยมีรูปแบบในการส่งเงินต่างๆ ดังนี้ 1) การชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 2) การชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารและค่าบริการ และ 4) เงินปันผล เป็นต้น ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ การลงทุนจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศ ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเงินแก่กองทรัสต์

ยกตัวอย่างเช่น 1) การส่งเงินโดยการจ่ายเงินปันผลในบางประเทศ เช่น ในประเทศอินโดนีเซีย บริษัทจะสามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และสามารถจ่ายได้ในกรณีที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหักค่าเสื่อมราคา (ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด) แล้วเท่านั้น และเนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดเหล่านี้จึงทำให้บริษัทอาจมีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่สามารถจ่ายออกมาในรูปของเงินปันผลได้ 2) การส่งเงินในรูปของการชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นนั้นมีข้อจำกัด โดยจะสามารถกระทำได้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัท และมียอดเงินต้นคงเหลือเท่านั้น โดยหากมีการชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมครบตามจำนวน กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการเปลี่ยนรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัทที่เข้าลงทุน ซึ่งอาจมี

ผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างจากเดิม และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงาน  
ของทรัสต์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์

รายละเอียดตามแผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสต์สินโครงการฯ เป็นดังนี้

**แผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park**  
**โครงสร้างการถือหุ้นของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park**



**ชั้นที่ 1 ประเทศอินโดนีเซีย**

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท PT SHR Hotel Indonesia	รายได้ค่าเช่า	ภาษีสุดท้าย (Final Tax) ร้อยละ 10 <sup>(4)</sup>
	หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	
	หัก : ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าบริการให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd	ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20
	หัก : ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับผู้ถือหุ้น บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd	ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ <sup>(2)</sup>	-ไม่มี
	รายการอื่น	
	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิ (ถ้ามี) ให้ บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd <sup>(3)</sup>	ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 20

หมายเหตุ :

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท PT SHR Hotel Indonesia มีเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเหลืออยู่จำนวนประมาณ 992 ล้านบาทอินโดนีเซีย (ประมาณ 63.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งคาดว่าเงินกู้ยืมดังกล่าวจะถูกชำระคืนทั้งหมดในระยะเวลาประมาณ 10 ปี (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจาก

ค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ยกเว้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นจะให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม ทั้งนี้ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของ โรงแรมที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคตและความเหมาะสมในการชำระคืนเงินกู้เพื่อส่งเงินกลับให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในวิธีการส่งเงินกลับ นอกเหนือไปจากการส่งเงินกลับโดยวิธีอื่น เช่น เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้ในการบริหารและการบริการ เป็นต้น ซึ่งแต่ละวิธีจะมีภาระภาษีที่แตกต่างกัน

- (2) ไม่เสียภาษีนิตินุคคัล หากเป็นกิจการที่ได้รับรายได้ค่าเช่าที่ต้องเสียภาษีสุดท้าย (Final Tax) ไปแล้ว
- (3) เงินปันผลจะถูกใช้เมื่อบริษัทมีกำไรในอนาคต
- (4) ภาษีมูลค่าเพิ่มจะคิดในอัตราร้อยละ 11 ของค่าเช่า ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะสามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อที่เกิดจากการซื้อทรัพย์สินโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เพื่อมาหักภาษีขาย โดยภาษีซื้อ ณ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท PT SHR Hotel Indonesia อยู่ที่ประมาณ 101,627 ล้านบาทปียอนด์เนเซีย (ประมาณ 6.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งคาดว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อดังกล่าวได้ประมาณ 13 ปี (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในอนาคต โดยหากภาษีซื้อดังกล่าวหมดลง โรงแรมจะมีภาระภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่า

## ชั้นที่ 2 บีวีไอ

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd	รายได้ดอกเบี้ยรับจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia	
	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia	
	รายได้ในการบริหารและการบริการจาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia	
	หัก : รายจ่ายอื่น ๆ	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	รับคืนเงินกู้จาก บริษัท PT SHR Hotel Indonesia	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิตินุคคัล
- (2) บีวีไอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากมีทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้

## ชั้นที่ 3 บีวีไอ

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท SHR Indonesia Pte.Ltd	
	หัก : รายจ่ายอื่น ๆ	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้กองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บิวิโอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บิวิโอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากฝั่งทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

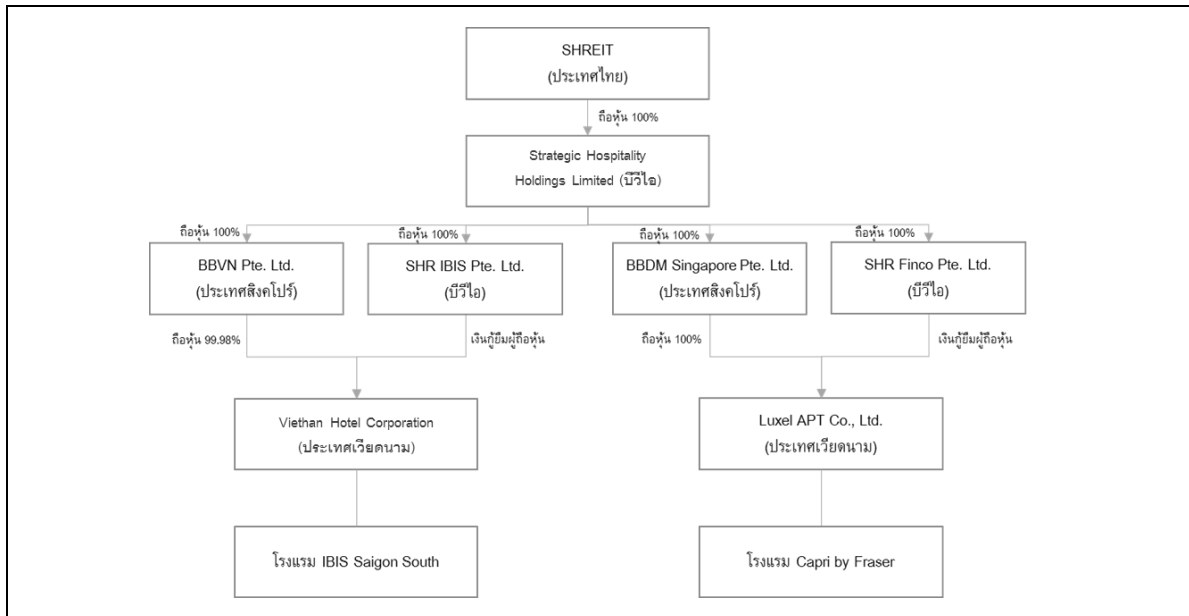
#### ชั้นที่ 4 ประเทศไทย

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
กองทรัสต์	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited	
	หัก : รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ผู้ถือหุ้น	

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล

## แผนภาพผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

### โครงสร้างการถือหุ้นของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South



### ชั้นที่ 1 ประเทศเวียดนาม

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation	รายได้ค่าเช่า	
	หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	
	หัก : ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารและการบริการให้ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd	ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 10
	หัก : ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd	ภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ภาษีนิติบุคคลร้อยละ 20
	รายการอื่น	
	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้ บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิ (ถ้ามี) ให้ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation มีเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเหลืออยู่ จำนวน ประมาณ 7.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 1.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าเงินกู้ยืมดังกล่าวจะถูกชำระคืนทั้งหมดในระยะเวลาประมาณ 8 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ (โดยคำนวณจากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่าพื้นฐานในปัจจุบัน) ยกเว้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นจะให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม ทั้งนี้ระยะเวลา ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคตและความเหมาะสมในการชำระคืนเงินกู้เพื่อส่งเงินกลับให้มี ประสิทธิภาพมากที่สุด โดยเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในวิธีการส่งเงินกลับ นอกเหนือไปจากการส่งเงินกลับโดยวิธีอื่น เช่น เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้ในการบริหารและการบริการ เป็นต้น ซึ่งแต่ละวิธีจะมีภาระภาษีที่แตกต่างกัน
- (2) เงินปันผลจะถูกใช้เมื่อบริษัทมีกำไรในอนาคต

## ชั้นที่ 2.1 บีวีไอ

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท SHR Finco Pte Ltd. และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd.	รายได้ดอกเบี้ยรับจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation	
	หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	รับคืนเงินกู้จาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ใน บีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บีวีไอ จ่ายปันผลโดยวิธี Solvency Test ซึ่งจะทดสอบจากผังทรัพย์สิน และผังหนี้สิน ซึ่งหากผังทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสด ส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

## ชั้นที่ 2.2 ประเทศสิงคโปร์

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. และ บริษัท BBVN Pte Ltd.	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation	
	รายได้ในการบริหารและค่าบริการจาก บริษัท Luxel APT Company Limited และ บริษัท Viethan Hotel Corporation	
	หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) ไม่มีเนื่องจากเป็นรายได้ประเภทที่ได้รับการยกเว้นภาษี เช่นรายได้เงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น
- (2) ประเทศสิงคโปร์ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

### ชั้นที่ 3 บีวีไอ

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท SHR Finco Pte Ltd และ บริษัท SHR IBIS Pte Ltd และ บริษัท BBDM Singapore Pte Ltd และ บริษัท BBVN Pte Ltd	
	หัก : ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้กองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	-ไม่มี-

หมายเหตุ :

- (1) บริษัทที่ตั้งอยู่ในบีวีไอ ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล
- (2) บีวีไอ จ่ายเงินปันผลสามารถทำได้ภายใต้การทดสอบความเพียงพอของทรัพย์สินสุทธิ (Solvency Test) โดยหากมั่งทรัพย์สินยังมากกว่าหนี้สิน จะสามารถจ่ายเงินสดส่วนเกินออกมาจากกำไรสุทธิในรูปการจ่ายเงินปันผลได้ และ ยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากเงินปันผล

### ชั้นที่ 4 ประเทศไทย

บริษัท	รายการ	ภาษีที่เกี่ยวข้อง
กองทรัสต์	รายได้เงินปันผลจาก บริษัท Strategic Hospitality Holdings Limited	
	หัก : รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์	
	กำไรสุทธิ <sup>(1)</sup>	-ไม่มี-
	รายการอื่น	
	เงินปันผลจ่ายจากกำไรสุทธิให้ผู้ถือหุ้น	

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีนิติบุคคล

- (15) อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อาจไม่เท่ากับอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ เนื่องจากการสิ้นสุดเงื่อนไขการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support)

สำหรับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในประเทศอินโดนีเซีย บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ได้แก่ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk ตกลงที่จะให้การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

(NOI Support) แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานสุทธิตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงสนับสนุนรายได้ รวมระยะเวลา 12 เดือนน้อยกว่า 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดยบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงชำระส่วนขาดในแต่ละปีไม่เกิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว ดังนั้น ตลอดระยะเวลาการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support) จากบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park หากรายได้จากการดำเนินงานสุทธิที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานต่ำกว่ารายได้จากการดำเนินงานสุทธิที่ได้รับการสนับสนุน บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงที่จะชำระส่วนต่างดังกล่าว ทั้งนี้ การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI Support) ในช่วงระยะเวลา 3 ปีนั้นจะช่วยให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรก ไม่ได้รับผลกระทบจากการผันผวนหรือความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากนักเนื่องจากการมีการสนับสนุนจากบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เพื่อให้รายได้จากการดำเนินการเป็นไปตามที่ประมาณไว้

นอกจากนี้ บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงว่าในระหว่างระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่หน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 บริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park หรือบริษัทในเครือหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทดังกล่าว ซึ่งถือครองหน่วยทรัสต์ จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์สำหรับหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อตกลงในลักษณะเดียวกันนี้กับบริษัทผู้ขายโรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ในประเทศเวียดนาม เช่นกัน ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่บริษัทดังกล่าวไม่ได้รับสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์ดังกล่าว ผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวจะถูกนำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่น ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นนั้นสูงขึ้น เมื่อเทียบกับกรณีที่บริษัทดังกล่าวมีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนสำหรับหน่วยทรัสต์ของบริษัทผู้ขายฯ ที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ เมื่อระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลง อาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนจะต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย รวมถึงบริษัทผู้ขายโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และบริษัทผู้ขายโรงแรม Capri by Fraser และ IBIS Saigon South ด้วย

**(16) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทุนหรือบุคคลอื่น ๆ อาจไม่ได้รับค่าเสียหายซึ่งตนเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความรับผิดชอบมีข้อจำกัดในบางกรณี**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลอื่น ๆ อาจมีการฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการกระทำใด ๆ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับหน้าที่ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต ภายใต้ข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อการปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีการจำกัด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากการกระทำหรือเหตุการณ์การกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

### (1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่

ทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่าง ๆ ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมทั้ง การชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ก็ตาม อาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่มีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้ามาเข้าพักในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นนักท่องเที่ยว และ/หรือ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าหลัก หรือ ผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความแปรผันของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบความน่าสนใจของประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ อาทิ เหตุการณ์ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือ ความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว ผู้เช่าหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม อาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง สำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกัน ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ที่ตั้งอยู่ในหลายประเทศก็จะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวได้เช่นกัน

**(2) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น**

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการ ให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว อาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ โดยทั่วไปตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติ ที่สะดวกสบาย และแวดล้อมด้วยสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่สวยงามและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกประเภท

**(3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินโครงการฯ อาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัย**

จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินโครงการฯ ในการนี้กองทรัสต์จะจัดหาค่าปรึกษาจากที่ปรึกษาในด้านประกันภัยเพื่อจัดให้มีการกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ หรืออาจมีการจำกัดขอบเขตความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย หรือมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจัดหากรมธรรม์ที่มีอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม นอกจากนี้ ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ หรือความบกพร่องในทรัพย์สินโครงการฯ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหาย หรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินโครงการฯ การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ตามเงื่อนไขการเช่าหลักได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าหลัก หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของ

โรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้ หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้น หรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์ หรือของผู้เช่าหลักที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่างอาจไม่สามารถเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจเดิม และ/หรือ ที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### **(4) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) รวมถึงจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ก่อนการเข้าลงทุน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินโครงการฯ มีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (นอกเหนือจากเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีการใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาพิเศษหากพบเห็นภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) จะสามารถแสดงให้เห็นถึงความชำรุดบกพร่องเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ ในทุกกรณี อันรวมถึงความชำรุดบกพร่องที่ต้องการการซ่อมแซมและดูแลรักษา หรือสามารถแสดงให้เห็นถึงการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ หรือนิติบุคคลที่ถือทรัพย์สินโครงการฯ นั้นอยู่ และอาจจะมีการปฏิบัติผิดกฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่ไม่ได้ตรวจพบ รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินโครงการฯ รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้

ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจ

มีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์หรือกฎหมาย กองทรัสต์อาจจะต้องรับภาระในด้านการเงินและด้านอื่น ๆ ซึ่งเกิดจากการละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามนั้น ๆ

นอกจากนี้ ขอบเขตของการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สินโครงการฯ จำกัดอยู่เพียง (1) ข้อมูลหรือเอกสารใด ๆ ที่ถูกเปิดเผยระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) นี้ (2) ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และ (3) การลงพื้นที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน (Physical Due Diligence) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรับประกันได้ว่าเอกสารที่สำคัญทั้งหมดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้ถูกเปิดเผยเพื่อตรวจสอบหรือสอบทานระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อีกทั้ง การตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ด้านกฎหมายอาจจะไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อสัญญาของสัญญาทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการฯ ได้

เพื่อบรรเทาความเสี่ยง ผู้เช่าหลักจะมีการสำรองเงินสดไว้ส่วนหนึ่งเพื่อใช้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินโครงการฯ จะยังคงอยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ โรงแรมซึ่งบริหารโดยผู้บริหารโรงแรม จะมีข้อกำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบทางโครงสร้างและอาคารว่าได้มีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอยู่ในสภาพที่ดี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโรงแรม อีกทั้ง ในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละราย ให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรองและคำรับประกันเกี่ยวกับสภาพทรัพย์สิน ดังนั้น ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และการมีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายของทรัพย์สินโครงการฯ ดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

#### (5) ความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และผู้ให้เช่าหลักที่มีอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจาก บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้มีการดำเนินธุรกิจมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น จึงอาจมีความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน นอกจากนี้ ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าเอกสารที่สำคัญทั้งหมดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้ถูกเปิดเผยเพื่อตรวจสอบหรือสอบทานระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อีกทั้ง การตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ด้านกฎหมายอาจจะไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อสัญญาของสัญญาทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการฯ ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในการเข้าทำการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ก่อนการเข้าลงทุนในหุ้น เพื่อตรวจสอบความรับผิดชอบต่าง ๆ ของนิติบุคคลเหล่านี้ นอกจากนี้ ในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขาย ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละราย ให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรองและคำรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีอยู่ ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไป

ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีความรับผิดชอบก่อนที่จะกองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน และการมีความรับผิดชอบดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

**(6) การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ นั้นอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาจำกัด**

การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ ให้กับกองทรัสต์นั้น อยู่ภายใต้ข้อจำกัดของขอบเขต จำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นได้ โดยขอบเขต จำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นแบ่งแยกได้ตามความสำคัญของการรับรอง และการรับประกันในแต่ละเรื่อง ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามนโยบายในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งแยกการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายออกเป็นสามประเภทหลัก คือ (1) การรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น หุ่นในบริษัทหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในเวลาทำการซื้อขาย (2) การรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางภาษี ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายไม่มีความรับผิดชอบด้านภาษี และ (3) การรับรอง และการรับประกันอื่นๆ นอกเหนือจาก (1) และ (2) ซึ่งหมายถึงการรับรองโดยผู้ขายทรัพย์สินในเรื่องอื่น ๆ เช่น ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ คดีความ ลูกจ้าง สถานะทางการเงิน และความถูกต้องของข้อมูลที่ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ขณะทำการซื้อขาย เป็นต้น

โดยการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้ขายโดยมีกำหนดระยะเวลาสำหรับการรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายขึ้นอยู่กับทรัพย์สินโครงการฯ เช่น 10 ปี หรือไม่มีกำหนดระยะเวลา ส่วนการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางภาษี และการรับรอง และการรับประกันอื่นๆนั้น จะมีระยะเวลาที่แตกต่างกันไป เช่น 1 ปี ถึง 5 ปี เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขทางธุรกิจกับผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับเงินคืนภายใต้คำรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย สำหรับความสูญหายหรือความรับผิดชอบอันเกิดจากการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ผ่านทางบริษัทลงทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

**(7) ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่

กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวถือครองโดยบริษัทอื่น ได้แก่ บริษัท PT Central Prima Kelola ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. หรือ APL ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และเป็นส่วนพื้นที่ที่มีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของทางเข้าออกและที่จอดรถนั้นโดยตรงเพื่อให้แน่ใจว่าโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และผู้เข้าใช้บริการของโรงแรมจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรมนั้นได้

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้เข้าลงทุนในทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวก็ตาม ความเสี่ยงที่ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะถูกปิดกั้น หรือห้ามใช้นั้น มีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเนื่องจากสัญญาที่เข้าทำกับเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและที่จอดรถนั้นเป็นสัญญาที่ไม่กำหนดระยะเวลา และการบอกเลิกสัญญาจะต้องทำด้วยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย (เว้นแต่เป็นการผิดข้อกำหนดในสัญญา) นอกจากนี้ ทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันและมีประชาชนใช้สอยเป็นจำนวนมาก ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การปิดกั้น หรือห้ามใช้ทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าว นั้นอาจมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเนื่องจากการปิดกั้นหรือห้ามใช้ทางเข้าออกและที่จอดรถจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายอื่นในโครงการและประชาชนผู้ให้บริการในบริเวณดังกล่าว

**(8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินโครงการตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริง หรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหาย ซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

**(9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้จะ เป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อ

สมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า การประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่น ๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำ ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้น เป็นเพียงการประเมิน ณ วันที่ระบุในรายงานการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใด ๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใด ๆ ควรจะดำเนินการอย่างไร โดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว และข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรูปแบบแสดงข้อมูลฉบับนี้ แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

**(10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

**(11) ความเสี่ยงจากการขยายหรือต่ออายุสิทธิในการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้อง**

ในส่วนของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น มีรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้จะตั้งอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้

อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขในการพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือขอต่อระยะเวลานั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาว่าการใช้ที่ดินเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ เช่น ได้มีการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์หรือไม่ เงื่อนไขที่กำหนดไว้ (ถ้ามี) ได้รับการปฏิบัติตามหรือไม่อย่างไร การใช้ที่ดินเป็นไปตามผังเมืองหรือไม่ เป็นต้น

ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ต่ำที่โรงแรมจะไม่สามารถต่อสัญญาเช่าได้ในอนาคต เนื่องจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันไม่ได้ขัดต่อเงื่อนไขในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

**(12) จำนวนค่าธรรมเนียมสำหรับการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ของทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ไม่สามารถกำหนดเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ดินในขณะที่ยื่นขอชำระค่าธรรมเนียมเพื่อขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB**

สำหรับทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ประเทศอินโดนีเซีย นั้นมีรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ซึ่งได้รับการขยายระยะเวลาออกไปแล้วถึงวันที่ 9 มิถุนายน 2580 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์ (ซึ่งจะเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว ภายหลังจากการเข้าลงทุนในโรงแรม Pullman Jakarta Central Park) จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาดังกล่าวมิได้ถูกระบุชัดเจนไว้ในกฎหมายของประเทศอินโดนีเซีย และยังไม่เคยมีตัวอย่างการต่ออายุ (renewal) ดังกล่าวมาก่อน สำหรับการขยายและต่ออายุ HGB นั้น ในทางปฏิบัติโดยทั่วไป หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาการอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือต่ออายุ HGB ภายในระยะเวลา 2 ปีก่อนหมดอายุ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายท้องถิ่นเคยพบกรณีตัวอย่างในอดีตที่ได้รับการพิจารณาอนุญาตการขยายระยะเวลา HGB ในช่วงระยะเวลามากกว่า 2 ปีก่อนหมดอายุ

ในการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอขยายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐกำหนด ซึ่งปัจจุบันเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องว่าด้วยการกำหนดประเภทและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดิน (ประเทศอินโดนีเซีย) (Government Regulation No. 13 of 2010 on Types and Tariffs for the Applicable Non-Tax State Income at the National Land Office) โดยค่าธรรมเนียมจะคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ กล่าวคือ ค่าธรรมเนียม (Tariff) =  $(0.2\% \times \text{มูลค่าที่ดิน}) + 100,000$  รูเปียอินโดนีเซีย ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินดังกล่าวถูกกำหนดให้ใช้มูลค่าประเมินที่ดินซึ่งได้รับการประเมินโดยกรมที่ดินที่กำหนดให้ใช้สำหรับท้องที่ต่างๆ (Land Value Zone Map) แต่หากท้องที่ใดไม่มีการ

กำหนดมูลค่าดังกล่าว กรมที่ดินจะประเมินราคาโดยสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของราคาประเมินที่ดิน หรือเรียกว่าเป็นราคา Sales Value of Taxable Object (NJOP)

ทั้งนี้ มูลค่าที่ดินที่โรงแรม Pullman Jakarta Central Park อาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ รวมถึง สภาพเศรษฐกิจและนโยบายภาครัฐของประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งหากมูลค่าที่ดินดังกล่าวในช่วงเวลาที่มีการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB มีมูลค่าสูงขึ้นกว่าในปัจจุบันเป็นอย่างมาก จะส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระในการชำระค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยสำนักงานที่ดินสำหรับการขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB เพิ่มขึ้นและอาจทำให้ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงตามลำดับ

ในการนี้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามกับสำนักงานที่ดิน เพื่อตรวจสอบและดำเนินการให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการขยายและต่ออายุ HGB อย่างเคร่งครัดและผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการชำระค่าธรรมเนียมในการขยายหรือต่ออายุระยะเวลา HGB (แล้วแต่กรณี) เมื่อถึงกำหนดเวลาในการต่ออายุดังกล่าว

### (13) ความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินเช่าช่วงของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามทั้งสองแห่ง คือ โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง โดยเจ้าของที่ดินคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ ซึ่งให้เช่าที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามแก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ผู้ซึ่งได้รับสิทธิการพัฒนาโครงการบนที่ดินในเขตที่ 7 (District 7) HCMC ในกรณีดังกล่าว หากสัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ก็จะทำให้ส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทลูกของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดที่ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าช่วงตามเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเช่าช่วงมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่สัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) จะถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานั้น มีความเป็นไปได้ต่ำ เนื่องจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) เป็นผู้ได้รับสิทธิจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ ให้พัฒนาโครงการบนที่ดินในเขตที่ 7 (District 7) HCMC อีกทั้ง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH)

ยังเป็นบริษัทที่ก่อตั้งขึ้นจากการร่วมทุนของหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ (Ho Chi Minh City People's Committee) และ Central Trading & Development Group ซึ่งเป็นบริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในประเทศไทยได้หวัน (ข้อมูลจากเว็บไซต์ของ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH))

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

##### (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้ง ซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าหลัก ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าหลักล้มละลาย หรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องในการจ่ายผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้น

หรือลดต่ำลงได้ อย่างไรก็ดี มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

**(2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินโครงการฯ ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมาก เพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินโครงการฯ เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินโครงการฯ อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินโครงการฯ เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ อันเนื่องมาจากภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินโครงการฯ โดยทั่วไปแล้ว จะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการฯ ในหุ้นของบริษัทลงทุนแทนการลงทุนทางตรงในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ โดยตรง จะทำให้กองทรัสต์สามารถขายการลงทุนโดยการขายหุ้นในบริษัทลงทุนนั้นได้ ซึ่งมีสภาพคล่องมากกว่าการขายทรัพย์สินโครงการฯ

**(3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพัก หรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จะจ่ายให้กับผู้หน่วยลงทุน หรือผลการ

#### ดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจหามาตรการที่จะบรรเทาความเสี่ยงได้ โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศต่าง ๆ และอยู่ในระดับที่ต่างกัน รวมถึงมีการกำหนดตลาดเป้าหมายที่ต่างกัน ซึ่งจะทำให้เหตุการณ์ที่อาจส่งผลในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศใดประเทศหนึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์มากนัก

#### (4) ทรัสต์สินโครงการฯ อาจถูกเวนคืน

ทรัสต์สินโครงการฯ มีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ในทรัสต์สินดังกล่าว โดยเงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัสต์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและส่วนการคืนเงินลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในประเทศนั้น ๆ ตามกฎวิธีการที่กฎหมายในประเทศนั้น ๆ กำหนดไว้ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัสต์สินโครงการฯ ที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบจากข้อมูลที่เปิดเผยให้บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบได้ในประเทศที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ยังไม่พบว่าทรัสต์สินโครงการฯ อยู่ระหว่างหรืออาจจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐ

#### (5) กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (ยกเว้นกรณีโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title) อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

**(6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชีของประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีของประเทศดังกล่าว เนื่องจากการคำนวณรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) สำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินของผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ สำหรับประเทศเวียดนาม ในการคำนวณภาษีเงินได้นั้นจะพิจารณาจากรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการพิจารณารายได้และการกำหนดราคาหรือค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ การพิจารณาในเรื่องดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจของหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บและประเมินภาษีของประเทศนั้น ๆ ซึ่งแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีที่หน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บและประเมินภาษีของประเทศนั้น ๆ เปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติหรือมีดุลพินิจว่ารายจ่ายบางรายการไม่ถือเป็นค่าใช้จ่าย รวมถึงมีเปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติเรื่องกำหนดราคาหรือค่าตอบแทนระหว่างกันแล้วนั้น ผลต่างจากการหักกลบลบหนี้ระหว่างรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) และเงินได้จากค่าเช่าของผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจจะถูกประเมินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการคำนวณภาษีได้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**(7) ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ**

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์ (2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสถานะทาง

เศรษฐกิจ การเมือง และธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ ซึ่งแตกต่างกันออกไป และ (3) ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของแต่ละประเทศ

เนื่องจากรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ อีกทั้งรายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในหลายประเทศ โดยการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์

สำหรับความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสถานะทางเศรษฐกิจ การเมือง และธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่ซึ่งมีความแตกต่างกันออกไปนั้น เนื่องจากแต่ละประเทศที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวต่างกันไปตามลักษณะเฉพาะของแต่ละประเทศ ซึ่งอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ ความเป็นไปได้ในการเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ของแต่ละประเทศก็มีความแตกต่างกัน โดยอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันซึ่งเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศใดประเทศหนึ่งลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ต่อไป

ในส่วนของความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของแต่ละประเทศนั้น เนื่องจากการลงทุนในประเทศอินโดนีเซียเป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้ตั้งอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียมีกำหนดระยะเวลา) โดยในการขอย้ายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอย้ายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐบาลอินโดนีเซียกำหนด นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภท Strata Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในประเทศอินโดนีเซียจำเป็นต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นของประเทศอินโดนีเซียก่อนซึ่งเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นของประเทศอินโดนีเซียจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ให้แก่คู่สัญญา ดังนั้น เนื่องด้วยลักษณะเฉพาะและข้อกำหนดของประเทศอินโดนีเซียดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนอันเนื่องมาจากลักษณะของกฎหมายที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดระยะเวลา

สำหรับการลงทุนทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามนั้นตั้งอยู่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่สัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง

หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือ สิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) และ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทลูกของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### (1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการฯ
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศที่เกี่ยวข้องและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วน หรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีมีการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับจำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติ และเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้ง ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าหลัก และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลักจะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

## (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

**(3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

**(4) การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของพันธมิตรทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์**

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของพันธมิตรทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ พันมิตรทางธุรกิจจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยพันธมิตรทางธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยพันธมิตรทางธุรกิจที่มีข้อตกลงในการไม่ขายหน่วยทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายครั้งแรกในตลาดหลักทรัพย์ (27 ธันวาคม 2560) ตามข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังนี้

พันธมิตรทางธุรกิจ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ <sup>1</sup>
PT Agung Podomoro Land Tbk	63,928,100	18.12
Leebro Holding Pte Ltd	4,417,200	1.25
รวม	68,345,300	19.37

หมายเหตุ : 1. จำนวนจากหน่วยทั้งหมดในปัจจุบันที่ 352,836,700 หน่วย

ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ของตนที่จองซื้อตามสัญญาซื้อขายหุ้นในจำนวนที่ได้ลงทุนในช่วงระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์ แต่ไม่มีหลักประกันว่าเมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าวจะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

**(5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

**(6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่า

ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**(7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

**(8) ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน**

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก มีการกำหนดข้อห้ามไม่ให้ผู้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยกองทรัสต์และ/หรือ บริษัทย่อยในฐานะผู้กู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้จนกว่าจะได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือตามที่จะได้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาในภายหลัง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวนั้น เป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว เชื่อว่ากองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้

#### **4.5 ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง**

ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องหลายแห่ง ดังนั้น การดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จึงขึ้นอยู่กับกฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ นอกจากนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์มีการถือหุ้นในบริษัทลงทุน ซึ่งเป็นบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยในปัจจุบันการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ และการลงทุนในบริษัทลงทุนได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ แต่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่มีการออกใหม่หรือมีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือการลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขและเวลาของการเปลี่ยนแปลงยังไม่อาจทราบได้ และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่พบข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อันอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ

#### **5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี-

#### **6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี-