

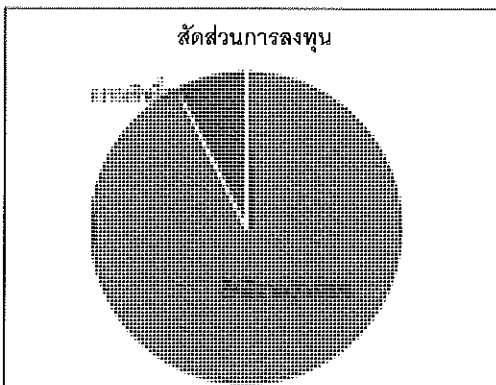
ส่วนที่ 1  
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนการถือครองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์ AIMCG	ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เอไอเอ็ม รีเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้สอบบัญชี บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์ 3 กรกฎาคม 2562	

Market Cap ณ วันทำการสุดท้ายของปี 1,699.2 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี 5.90 บาท	จำนวนหน่วย 288,000,000 หน่วย	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) 2,982,222,629 บาท	NAV ต่อหน่วย 10.3549 บาท	ทุนจดทะเบียน 2,880,000,000 บาท	Par ต่อหน่วย 10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์ 3 กรกฎาคม 2562	P/NAV 0.57	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก 11.02 ปี	

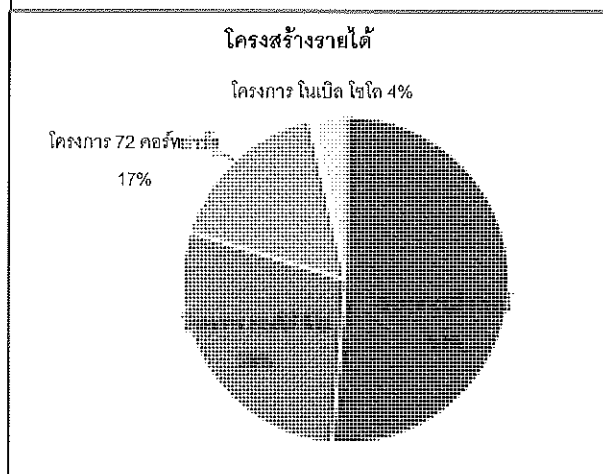
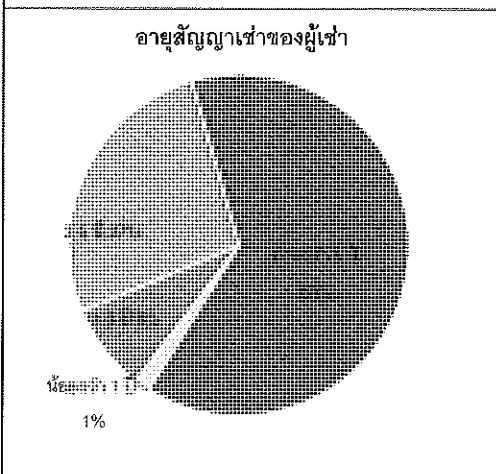


โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม 3,421 ล้านบาท กำไร/ขาดทุนสะสม 102 ล้านบาท  
หนี้สินรวม 439 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 7.31%  
ส่วนทุน 2,982 ล้านบาท

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

ชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2572



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 12 มีนาคม 2564)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,000,000	15.63
2	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	11,439,100	3.97
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	3.44
6	นายวัฒนะ เสงี่ยมศิริศักดิ์	6,286,400	2.23
7	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	1.74
8	นายสมชาติ โสคติณมัย	3,600,000	1.25
9	นายสุชุม นวพันธ์	3,500,000	1.22
10	น.ส. อรพรรณ อัสสมงคล	2,531,100	0.88

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน (ตามมูลค่าประเมิน)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ ยูดี ทาวน์	1,510.00	บริษัท เอส.แอล. สเตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด
สิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	441.00	
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ พอร์โต้ ซีนี	868.00	
กรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อการพาณิชย์ โครงการ โนเบิล โฮล	233.00	

สามารถดาวน์โหลดรายงานการประเมินฉบับเต็มได้ที่ [www.aimcgreit.com](http://www.aimcgreit.com)

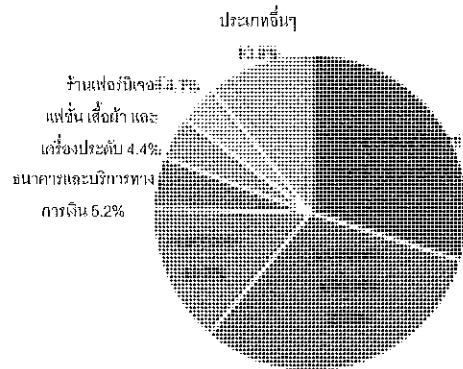
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

	2562*	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.3904	0.5546	0.9450
ไม่รวมการประกันรายได้			

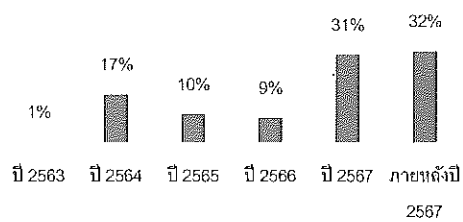
หมายเหตุ \* สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของผู้เช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



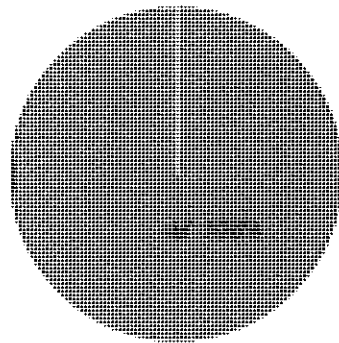
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญานายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนการต่ออายุสัญญาและสัญญาใหม่ของผู้เช่า

โครงการ	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
ยูดี ทาวน์	40	3,688.32	8.15
72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
พอร์โต้ ซิโน	14	886.52	1.96
โนเบิล ไฮไล	2	746.31	1.65
รวมทั้งหมด	56	5,321.15	11.76

สัญญาเช่าผู้เช่า



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2562*	2563
รายได้จากให้เช่าและบริการ / Rent and service income	188	388
รายได้อื่น / Other income	-	1
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / Net investment income	113	248
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน / Increase in net assets from operation	171	167
กำไรต่อหน่วย (บาท) / EPU (THB)	0.5943	0.5783
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) / DPU (THB)	0.3904	0.5546
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)	0.11 / 0.10	0.15 / 0.13
ร้อยละต้นทุนทางการเงิน / Finance Cost	1%	3%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน / Operating Cash Flow	(2,964)	159
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน / Financing Cash Flow	3,027	(151)
กระแสเงินสดสุทธิ / Net Cash Flow	63	8

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2562*	2563
สินทรัพย์สุทธิ / NAV	2,996	2,982
P/NAV (Times)	0.87	0.57
Market Cap	2,592.0	1,699.2
Closing Price (THB)	9.00	5.90

หมายเหตุ \* สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โซโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 388.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.53 จากปี 2562 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 234.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.05 จากปี 2562 ทั้งนี้ การปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของผลการดำเนินงานปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 นั้น มีปัจจัยหลักจากระยะเวลาการดำเนินงานที่แตกต่างกัน โดยในปี 2563 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานเต็มปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ในขณะที่ในปี 2562 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานรวมทั้งสิ้นประมาณ 6 เดือน คือ นับตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 388.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.53 จากปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 388.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.84 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 199.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.17 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 110.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.36 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 64.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

(2) รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของรายได้รวม

## ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 154.25 ล้านบาท<sup>1</sup> เพิ่มขึ้น 77.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.40 จากปีก่อนหน้า ในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากผลการดำเนินงานเต็มปี โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 89.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.89 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 13.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.43 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.46 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

## กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 234.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.34 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 122.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.05 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ซึ่งเป็นรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 67.44 ล้านบาท ทำให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 166.56 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของปี 2562 ประมาณ 4.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.69 เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2563 อย่างไรก็ตาม รายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,421.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.64 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,119.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.18 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 3.39 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 125.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 110.23 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563

<sup>1</sup> ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2564 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 438.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.34 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 244.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.62 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 7.14 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

## สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,982.22 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 102.22 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3549 บาท ลดลงจาก 10.4039 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ \_\_\_\_\_

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐาน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ วงเงินกู้ที่ 2 : อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 9 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ

การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: ทอยยชำระคืนเป็นรายไตรมาส ครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดในไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ ซิโน) 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ ซิโน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ปี 2563		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,956,465	10.78%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,582,490	4.55%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	925,315	0.56%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13,360,062	8.02%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	89,022,133	53.45%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,316,644	0.79%
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	8,738,254	5.25%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,871,452	1.12%
ต้นทุนทางการเงิน	13,476,563	8.09%
รวมค่าใช้จ่าย	154,249,378	92.61%

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
  - (1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

- (2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)
3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
4. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
6. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
7. ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูตี ทาวน์
- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูตี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- (2) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรื้อถอน สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้
9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า
10. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์
11. ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
12. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
13. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
14. ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน
15. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
16. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
18. ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
19. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม



ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	62 อาคารมิลเลนเนียมทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้องเลขที่ 1601 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-254-0441-2
URL	<a href="http://www.aimcgreit.com">http://www.aimcgreit.com</a>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	<a href="http://www.scbam.com">www.scbam.com</a>

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AIMCG
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซชูโชติ จำกัด บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,880,000,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	288,000,000 หน่วย
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวนี้ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ

หลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

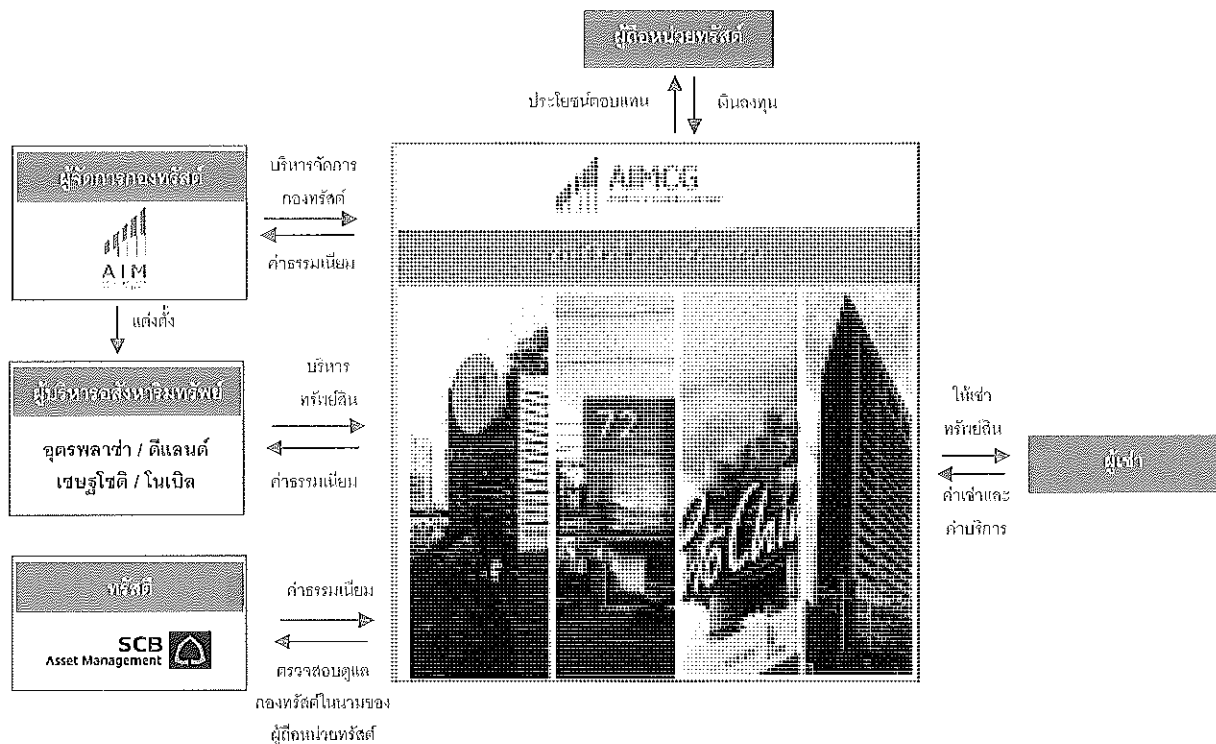
## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2562    | กองทรัสต์ได้ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดีแลนด์ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มูลค่าการลงทุนประมาณ 2,880 ล้านบาท และแต่งตั้งให้ อุดรพลาซ่า เซอร์วิสเซส และ ดีแลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ) |
| 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562   | หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท   |
| 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 | กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการโนเบิล ไฮไล กับ โนเบิล และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากโนเบิล โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 225.98 ล้านบาท และแต่งตั้งให้ โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโนเบิล ไฮไล   |

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



การบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตาม สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ <http://www.aimcgreit.com>

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดแยกตามโครงการตามที่ระบุในตารางข้างท้ายนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมต่อมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรมทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และ	1,527.36	1,577.37	50.57

		งานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ			
2.	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	สิทธิการเช่าอาคาร พาณิชย์และงานระบบ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ	458.53	441.00	14.14
3.	โครงการ พอร์โต้ซิโน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์และ งานระบบสาธารณูปโภค ภายในโครงการ	915.11	868.00	27.82
4.	โครงการโนเบิล ไฮไล	กรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อการพาณิชย์	225.98	233.00	7.47
รวมทุกโครงการ			3,126.98	3,119.37	100.00

โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คือ 10.3549 บาทต่อหน่วย

#### 2.4.2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

##### (1) โครงการ ยูตี ทาวน์

โครงการ ยูตี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ. 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 45,219 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์ โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความร่มรื่นของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการ ยูตี ทาวน์ มีรายละเอียด ดังนี้

1. รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี: โครงการ ยูตี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยวต่าง ๆ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

2. ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพ ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี: โครงการ ยูตี ทาวน์ ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากคนในจังหวัดอุดรธานี และจังหวัดใกล้เคียง เช่น ขอนแก่น หนองบัวลำภู เลย หนองคาย สกลนคร นครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว)

3. ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี: ผู้เช่าในโครงการ ยูตี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร

ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะฟิชซ่าคอมพานี โออิชิฟูเฟ็ด ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัดสัน วิมลสมาธิ์เกิด เทสโก้โลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีไทย ธนาคารออมสิน เป็นต้น

4. คอมมูนิตี้มอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี: โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้ง และพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น

5. การออกแบบ Project Identity: ประกอบด้วยหลักการ 3 ข้อ คือ (1) ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า (2) การจัดผังเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์ (3) วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสังสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้ง โลฟิสสไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ

6. ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ: อุดรพลาซ่า เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานีและมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ พ.ศ. 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี



ลักษณะภายนอกของโครงการ ยูดี ทาวน์



ลักษณะภายในของโครงการ ยูดี ทาวน์

## (2) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 บริหารงานโดยเอ็มเบอริชปี ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) ใจกลางทองหล่อที่เพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค ซึ่งรวบรวมร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) ทั้งหมด 8 ร้าน เพื่อเป็นจุดหมายในการพบปะและสังสรรค์ โดยมีกิจกรรมหลัก คือ การรับประทานอาหาร ซึ่งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด มีจุดเด่น ดังนี้

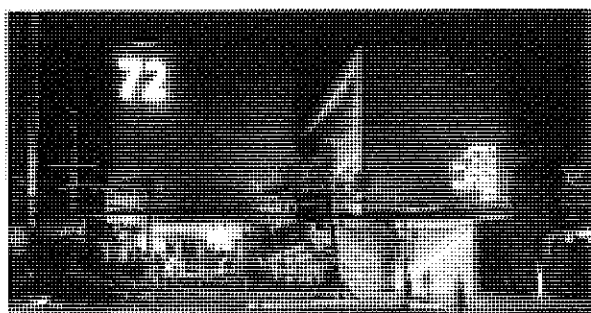
1. ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ: ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ

และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

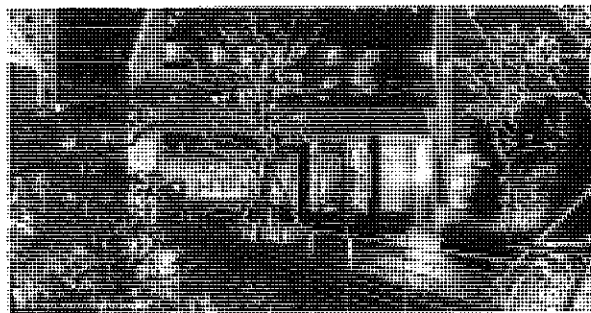
2. การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับการออกแบบร่วมโดยบริษัท สถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสีดำ พื้นผิวฟาซาด ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

3. พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะ และสังสรรค์ สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้ว โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่

4. ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเม็มเบอร์ชิปที่มีผู้ถือหุ้นเป็น กลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต



ลักษณะภายนอกของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



ลักษณะภายในของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

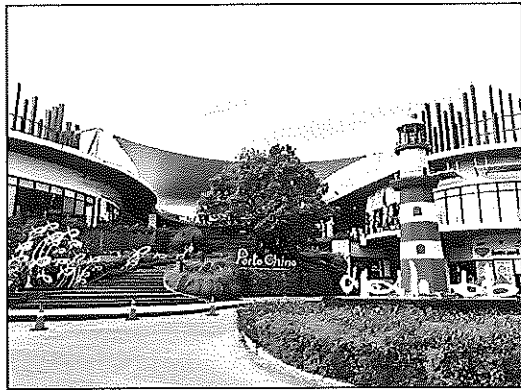
### (3) โครงการ พอร์โต้ ซิโน

โครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการใน พ.ศ. 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น โดยโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีจุดเด่น ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ: โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง



ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักรถระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพหลโยธิน 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยม เช่น ชะอำ หัวหิน เป็นต้น



2. ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์: โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประเภผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด

3. ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย: โครงการ พอร์โต้ ชิโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางถึงบนที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

4. รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค: โครงการ พอร์โต้ ชิโน จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

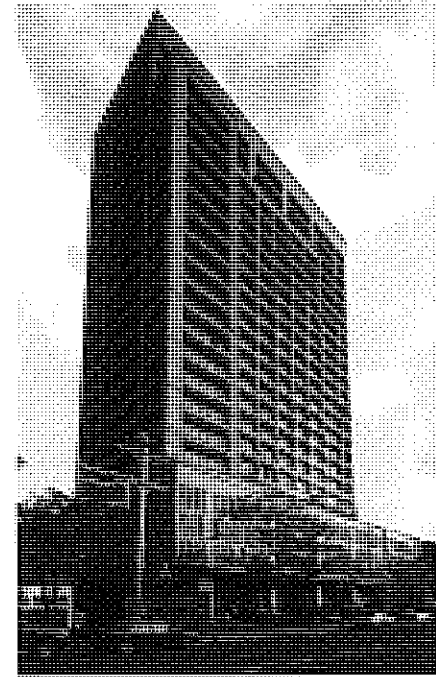
5. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ: โครงการ พอร์โต้ ชิโน บริหารงานโดย ดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหาชัย โครงการ พอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการ พอร์โต้ โก ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร ห่างจากโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

#### (4) โครงการ โนเบิล โฮโล

โครงการ โนเบิล โฮโล เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่รวมประมาณ 1,423.72 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) โดยมีจุดเด่นของโครงการ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ: โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ที่เฟื่องฟูพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

2. ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์: โครงการ โนเบิล โซโล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไปที่จะมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ห้อง 120 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่นเนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน



3. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ: โครงการ โนเบิล โซโล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล โซโล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล โซโล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทรัพย์สินในโครงการ โนเบิล โซโล เป็นไปได้ตามอย่างดีและต่อเนื่อง

#### 2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการ		อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคาร โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
1	โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนหลัก) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,458.17	11.7
	● โครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		6.3
2	โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 13 ปี นับตั้งแต่ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	458.53	5.5
3	โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ			
	● โครงการ พอร์โต้ ซิโน	สิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่	915.11	9.4

โครงการ		อายุการเช่า	ราคาที่เข้าลงทุน (ล้านบาท)	อายุอาคาร โดยประมาณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	(วันที่เข้าลงทุน 5 กรกฎาคม 2562)	วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
4	โครงการโนเบิล โซโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์			
	● โครงการโนเบิล โซโล (วันที่เข้าลงทุน 28 พฤศจิกายน 2562)	กรรมสิทธิ์	225.98	11.2
รวมทุกโครงการ			3,057.79	

#### 2.4.4 ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับปี พ.ศ. 2563 นี้ จัดทำขึ้นโดยบริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟรลด์ จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยพิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่มีการสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,510.00	1 ตุลาคม 2563
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	441.00	
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	868.00	
โครงการ โนเบิล โซโล	233.00	1 สิงหาคม 2563
รวม	3,052.00	

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่
ระยะเวลาการประเมินค่า และหลักการคิด Terminal Value	โครงการ ยูดี ทาวน์ <ul style="list-style-type: none"> <li>• สัญญาระยะยาว: 19.58 ปี</li> <li>• สัญญาระยะสั้น: 2.25 ปี</li> </ul> โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด 12 ปี

	<p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u></p> <p>28.75 ปี</p> <p><u>โครงการ โนเบิล โซโล</u></p> <p>10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)</p>
<p>ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)</p>	<p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า</li> <li>ปีที่ 1-4 : 100%</li> <li>ปีที่ 5 : 93% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 96% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop</li> <li>ปีที่ 6 : 92% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 95% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop</li> <li>ปีที่ 7-9 : 92%</li> <li>ปีที่ 10-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 92% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop 95% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop</li> <li>พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 100%</li> </ul> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <p>ปีที่ 1-4 : 100%</p> <p>ปีที่ 5-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 98%</p> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า</li> <li>ปีที่ 1-4 : 100%</li> <li>ปีที่ 5 : 95%</li> <li>ปีที่ 6-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 94%</li> <li>พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 100%</li> </ul> <p><u>โครงการ โนเบิล โซโล</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า</li> <li>ปีที่ 1-2 : 100%</li> <li>ปีที่ 3 : 97%</li> <li>ปีที่ 4-6 : 94%</li> <li>ปีที่ 7 : 90%</li> <li>ปีที่ 8-สิ้นสุดการคาดการณ์ : 92%</li> <li>พื้นที่จอดรถมีไว้เพื่อปล่อยเช่า : 90%</li> </ul>
<p>ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเติบโตของค่าเช่า</p>	<p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญายาว</li> <li>- GP Shop: 353 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2% ทุกปี</li> <li>- Fixed Rent Shop: 812 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 17% ในปี 3 และปรับขึ้น 10% ในปี 5 หลังจากนั้นปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาสั้น                         <ul style="list-style-type: none"> <li>GP Shop: 144 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 2% ทุกปี</li> <li>Fixed Rent Shop: 421 บาท/ตร.ม./เดือนโดยปรับขึ้น 14% ทุก 3 ปี</li> </ul> </li> <li>พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี</li> </ul> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ปีที่ 1-4: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาโดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี</li> <li>ปีที่ 5 เป็นต้นไป: ปรับขึ้น 12% ในปี 5 หลังจากนั้นปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,591บาท/ตร.ม./เดือน</li> </ul> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า                         <ul style="list-style-type: none"> <li>Direct Lease: 590 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ในปี 3 และปรับขึ้น 12% ในปี 5 หลังจากนั้นปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี</li> <li>Fill in: 636 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับขึ้น 10% ในปี 3 และปรับขึ้น 12% ในปี 5 หลังจากนั้นปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี</li> </ul> </li> <li>พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี</li> </ul> <p><u>โครงการ โนเบิล โฮโล</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: อัตราค่าเช่าพื้นที่เป็นไปตามสัญญา และปรับเพิ่มขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน</li> <li>พื้นที่จอดรถมีไว้เพื่อปล่อยเช่า: ปรับเพิ่มขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,200 บาท/คัน/เดือน</li> </ul>
รายได้อื่นๆ	<p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 16.8% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 2.0% ทุกปี</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u></p> <p>-ไม่มี-</p> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u></p> <p>รายได้สาธารณูปโภค: 17.3% ของรายได้ค่าเช่าปีที่ 1 และปรับขึ้น 2.0% ทุกปี</p> <p><u>โครงการ โนเบิล โฮโล</u></p> <p>-ไม่มี-</p>
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	<p>ประกอบด้วย (1) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงทัศนียภาพ (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด (4) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง (5) ค่าสาธารณูปโภค และ (6) ค่าประกันภัย และ (7) ค่าใช้จ่ายอื่น คิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้</p> <p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u></p> <p>ประมาณร้อยละ 21 ของรายได้รวม</p>

	<p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้รวม</p> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u> ประมาณร้อยละ 31 ของรายได้รวม</p> <p><u>โครงการ โนเบิล โฮโล</u> ประมาณร้อยละ 6 ของรายได้รวม</p>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ร้อยละ 10</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ร้อยละ 10</p> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u> ร้อยละ 10</p> <p><u>โครงการ โนเบิล โฮโล</u> ร้อยละ 8</p>
เงินสำรองสำหรับการ ปรับปรุงอาคารใน อนาคต (CAPEX Reserve)	<p><u>โครงการ ยูดี ทาวน์</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม</p> <p><u>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม</p> <p><u>โครงการ พอร์โต้ ซิโน</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม</p> <p><u>โครงการ โนเบิล โฮโล</u> ร้อยละ 1 ของรายได้รวม</p>

#### 2.4.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

-ไม่มี-

### 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคล ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยรวม

ทั้งนี้ ในการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ซึ่งมีข้อสัญญาสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ กับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งสัญญา

ดังกล่าวจะมีความเป็นธรรมและมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่ทุกราย

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้ง อัครพลาซ่า เซอร์วิซิตี ดีแลนด และโนเบิล ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ ดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1** รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการใน 2 ลักษณะ คือ

- 1) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้
- 2) การคิดค่าเช่าและค่าบริการในอัตราคงที่ตามขนาดพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญามาตรฐาน

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่า ค่าบริการ ในส่วนที่ 1 เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

**ส่วนที่ 2** รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่า แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

- 1) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน\* พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม พื้นที่ส่งเสริมการขาย ในโครงการ ยูดี ทาวน์ แก่อัครพลาซ่า โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

- 2) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด แก่เม็มเบอร์ชิป โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

- 3) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขายของโครงการ พอร์ติ ซิตี้ แก่ ดีแลนด โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

หมายเหตุ \* ในปี 2563 กองทรัสต์ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการยูดี ทาวน์ เช่าพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนกลับไปบริหาร เพื่อใช้ก่อสร้างอาคารโรงแรม โดยเป็นการให้เช่าพื้นที่ระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่

ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการขอความยินยอมจากการรถไฟฯ และขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยมีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้

โครงการ	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่าราย ย่อย (ปี)	รายได้ในรอบ ปีบัญชี 2563 (ล้านบาท)
1 โครงการ ยูดี ทาวน์: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ ยูดี ทาวน์	45,219.00	27,871.60	100.00%	13.31	199
2 โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	5,019.00	2,156.00	100.00%	5.00	65
3 โครงการ พอร์โต้ ซิโน: เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ					
• โครงการ พอร์โต้ ซิโน	33,694.00	14,321.31	100.00%	13.14	110
4 โครงการโนเบิล โฮโล: เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์					
• โครงการโนเบิล โฮโล	1,423.72	907.72	100.00%	3.00	14
รวมทุกโครงการ	85,355.72	45,256.63	100.00%	12.65	388

ในปี 2563 ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 623 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมาร้อยละ 0.81 ภาพรวมค่าเช่าเฉลี่ยยังอยู่ในระดับทรงตัวจากปีก่อนหน้า โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ

## 2.5.2 ลักษณะและอายุของสัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

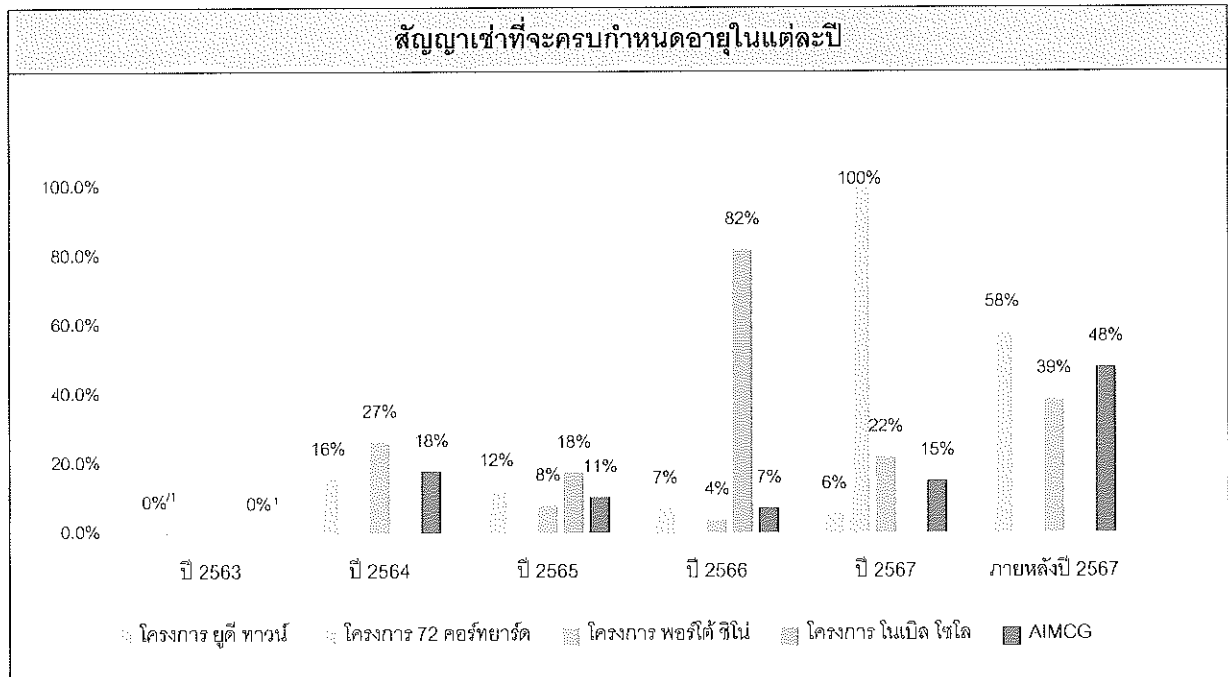
ประเภทที่ 1 การให้เช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลัก คือ อูรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซึ่งได้จัดทำกับอูรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดีแลนด์

ประเภทที่ 2 การให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล โดยกองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารายเดือนและ/หรือค่าบริการรายเดือนจากการเช่าพื้นที่ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น รายได้ค่าเช่ามาจากการให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าบริการรายเดือนมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าและบริการที่ระยะเวลาประมาณ 3 ปี ซึ่งมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่ โดยมีสัญญาเช่าบางส่วนของแต่ละโครงการ ที่เป็น



สัญญาจะยาวกว่า 3 ปี จะมีอัตราค่าเช่ารายเดือนคงที่และมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าเป็นลำดับขั้นตามที่ได้ตกลงกันระหว่างอายุสัญญา

ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี และสถานะการต่ออายุสัญญาเช่าและการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ มีรายละเอียดตามตารางข้างท้าย ดังนี้



หมายเหตุ <sup>1</sup> มีการต่อสัญญาแล้ว

โครงการ	วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด
โครงการ ยูตี ทาวน์	40	3,688.32	8.15
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	-	-	-
โครงการ พอร์ได๋ ซิโน้	14	886.52	1.96
โครงการ นีเบล ซิโล	2	746.31	1.65
รวมทั้งหมด	56	5,321.15	11.76

### 2.5.3 ข้อมูลของผู้เช่าหลัก

อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และ ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ ยูตี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าทั้ง 3 บริษัท ดังต่อไปนี้

#### (1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการ	ยูตี ทาวน์	72 คอร์ทยาร์ด	พอร์โต้ ชิโน
ชื่อผู้เช่าหลัก	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	27 อาคารอาร์ไฮสกรู๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนน ประเสริฐมนูกิจ แขวง เสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058	0105553140934	0745552003164
โทรศัพท์	042-932-998	02-513-0591	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท	50,000,000 บาท	150,000,000 บาท

#### (2) คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าหลัก

##### อุดรพลาซ่า

อุดรพลาซ่า ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูตี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี และเป็นผู้ชำนาญในการจัดบริหารพื้นที่เพื่อจัดทำกิจกรรมทางการตลาด ร้านค้าขนาดเล็กที่มีสัญญาเช่าสั้นกว่า 1 ปี โดยดูจากผลประกอบการที่ผ่านมาซึ่ง อุดรพลาซ่า บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ และจากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า การที่ให้อุดรพลาซ่าเช่ากลับพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

##### เม็มเบอร์ชิป

เม็มเบอร์ชิป มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเซษฐโชติศักดิ์ มีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับของธุรกิจบันเทิง จึงมีความเข้าใจความต้องการตลาดและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นอย่างดี รวมทั้งมีความเข้าใจในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้ทันสมัยและทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถในการบริหารโครงการของ เม็มเบอร์ชิป ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดที่ผ่านมาซึ่งสามารถจัดให้มีร้านอาหารที่ทันสมัยเช่าพื้นที่ของโครงการ และบริหารงานได้ผลตอบแทนที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเชื่อมั่นว่า

หากเมมเบอร์ชิปเป็นผู้เช่ากลับทรัพย์สิน จะสามารถจัดหาร้านอาหารในเครือของเมมเบอร์ชิปมาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ทำให้โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับผลตอบแทนที่ดีได้

#### ดีแลนด์

ดีแลนด์ เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้ประสบความสำเร็จและเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตีมอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อมั่นว่า ดีแลนด์ จะเป็นผู้เช่าพื้นที่โครงการพอร์โต้ ชิโน ที่สามารถดำเนินการให้พื้นที่เช่ากลับมีร้านค้าที่เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก หรือการดำเนินกิจการรวมทางการตลาด ซึ่งก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อโครงการพอร์โต้ ชิโน โดยหากพิจารณาจากผลประกอบการที่ผ่านมาซึ่ง ดีแลนด์ บริหารโครงการได้กำไรและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่า จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้ดีแลนด์ มีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี และสามารถบริหารพื้นที่เช่ากลับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### **(3) ผลกระทบในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก**

กรณีที่ อุดรพลาซ่า เมมเบอร์ชิป และดีแลนด์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ลานกิจกรรม และพื้นที่ส่งเสริมการขาย (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงนี้ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับอุดรพลาซ่า เมมเบอร์ชิป และดีแลนด์ โดยมีเงื่อนไขว่า หากต่อมามีเหตุการณ์ทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนผู้เช่าดังกล่าวในกรณีของโครงการ ยูดีทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินจ่ายค่าปรับในส่วนที่แตกต่างกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการชดเชยความเสียหายที่เกิดเหตุการณ์เปลี่ยนผู้เช่าทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ ในกรณีโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ติดตามถึงสาเหตุที่ต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าและดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้ได้ตามระยะเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มั่นใจว่าจะสามารถดูแลบริหารและจัดการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ที่เหมาะสมได้ภายในระยะเวลาอันสั้น

ในกรณีที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ เมมเบอร์ชิป และ/หรือ ดีแลนด์ ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

### **(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าหลักในการปฏิบัติตามสัญญา**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้เช่าหลักมีความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่า อ้างอิงจากผลประกอบการในอดีต และความสามารถในการหารายได้ในอนาคตของผู้เช่าหลัก อีกทั้งการเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้เช่าหลัก และนอกจากนี้การเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังช่วยในการบริหารจัดการ การประสานงาน และการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ราบรื่นอีกด้วย

#### (5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าหลักต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าหลักได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระค่าเช่าใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดนัดการชำระค่าเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาทกลงกับผู้เช่าเพื่อช่วยหาวิธีให้ผู้เช่าหลักชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

#### 2.5.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### (1) ข้อมูลทั่วไป

##### • โครงการ ยูดี ทาวน์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

##### • โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เทชชีโรติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวง เสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-513-0591

ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

• โครงการ พอร์โต้ ซิโน

โครงการ	พอร์โต้ ซิโน
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท

• โครงการ โนเบิล โฮโล

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	02-251-9955
ทุนจดทะเบียน	1,711,766,904 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,525 บาท

(2) ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

อุดรพลชา

อุดรพลชา ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และเปิดดำเนินการในปี 2552 จึงมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 10 ปี ในการบริหารโครงการ ยูดี ทาวน์ ให้เป็นที่รู้จักและประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก รวมถึงการบริหารโครงการให้เป็นศูนย์กลางของจังหวัดอุดรธานี จากความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานีเป็นอย่างดี รวมถึงการบริหารโครงการให้มีความเคลื่อนไหวอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการประกอบธุรกิจคอมมูนิตีมีอลล์ เช่น การจัดกิจกรรมประสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

เชษฐโชติ

เชษฐโชติ เป็นกลุ่มประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ พรีเมี่ยม เฟียช่าไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตีมีอลล์ ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 และได้มีการพัฒนาโครงการ พรีเมี่ยม พอสได้ อาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่บริเวณ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม กรุงเทพมหานคร จึงเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์การพัฒนาและ

บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว อีกทั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดยังเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทในเครือ จึงมีความรู้และความเข้าใจในทรัพย์สินที่จะบริหารเป็นอย่างดี

#### ดีแลนด์

ดีแลนด์ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เริ่มก่อตั้งโครงการ พอร์โต้ ชิโน และดำเนินการจัดการโครงการจนประสบความสำเร็จและเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จากแนวคิดที่ผสมผสานระหว่างคอมมูนิตี้มอลล์และจุดที่พักระหว่างการเดินทาง (Rest Area) ซึ่งนอกจากจะตอบสนองอุปสงค์ของผู้บริโภคในบริเวณใกล้เคียงแล้ว ยังสามารถให้บริการกับผู้บริโภคจากบริเวณอื่นได้อีกด้วย ต่อมาภายใต้แนวคิดนี้ ได้มีการพัฒนาโครงการพอร์โต้ โก บางปะอิน ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงสายเอเชีย อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการพอร์โต้ โก ท่าจีน ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 2 อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร จากประสบการณ์การพัฒนาและบริหารจัดการโครงการดังกล่าวมาเป็นเวลานาน ทำให้บริษัทมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

#### โนเบิล

โนเบิลเป็นหนึ่งในผู้นำตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมทั้งแนวราบและที่อยู่อาศัยประเภทตึกสูง หรือ คอนโดมิเนียม จากความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง 3 ทศวรรษ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ออกสู่ตลาดมากมาย ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จเนื่องจากโนเบิลมีความเข้าใจในความต้องการที่หลากหลายของผู้บริโภค จึงมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุด ทั้งนี้ โนเบิลจะขยายโอกาสทางธุรกิจไปยังตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมความเป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโนเบิลยิ่งขึ้น

### (3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### อุดรพลชา

-ไม่มี-

#### เชษฐโชติ

-ไม่มี-

#### ดีแลนด์

-ไม่มี-

#### โนเบิล

-ไม่มี-

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ระบุรายละเอียดไว้ในข้อ (6) "กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์" ภายใต้อำนาจเดียวกันนี้

#### (4) ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Performance Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) ค่านายหน้า ในอัตราไม่เกิน 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลาเท่ากับ 3 ปี กรณีเป็นการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาใหม่มากกว่าหรือน้อยกว่า 3 ปี ค่านายหน้าจะลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโครงการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย จะมีการเรียกเก็บจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพิ่มเติมจากกองทรัสต์อีก

(5) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

##### อัครพลาซ่า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารในบริเวณใกล้เคียง คือ มณฑาทิพย์ ฮอลล์ (Montatip Hall) มีพื้นที่โดยประมาณ 24,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบธุรกิจศูนย์ประชุม ศูนย์การจัดงานนิทรรศการ และงานกิจกรรมต่าง ๆ แต่ไม่มีลักษณะที่อาจแข่งขันธุรกิจกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีลักษณะแตกต่างกันและมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกัน อีกทั้ง ได้มีการลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ในเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

##### เชษฐโชติ

-ไม่มี-

##### ดีแลนด์

-ไม่มี-

##### โนเบิล

-ไม่มี-

**(6) กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์**

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด หรือตามที่ได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- (ก) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (ข) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย



## 2.6 การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม จำนวน 250.00 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนไม่เกิน 260 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 210 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะสั้นโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 40 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกัน จำนวน 10 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการกู้	วงเงินกู้ที่ 1: เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ วงเงินกู้ที่ 2: เพื่อใช้สนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงาน วงเงินกู้ที่ 3: เพื่อใช้ค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ วงเงินกู้ที่ 2 : อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปรับรับด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
ระยะเวลาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: มีระยะเวลาประมาณ 9 ปี วงเงินกู้ที่ 2: มีระยะเวลาไม่เกิน 180 วัน โดยพิจารณาบททวนหรือต่อระยะเวลาเมื่อครบกำหนดตั๋วสัญญาแต่ละฉบับ
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1: หยอดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2572 วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
หลักประกันการกู้ยืม	1) จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการในเบล โซโล 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการในเบล โซโล และโครงการพอร์โต้ ซิโน) 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการในเบล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	1) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 20 2) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Interest Bearing Debt-to-Total Secured Assets Ratio) ให้ไม่เกินร้อยละ 30 3) ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้ไม่เกิน 5.5 เท่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน เท่ากับร้อยละ 7.31 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP: Gross Domestic Product) ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 โดยมีสาเหตุจากปัจจัยดังนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 0.9 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.6 เป็นผลจากอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนและมูลค่าการส่งออกบริการลดลงในอัตราที่ชะลอตัวร้อยละ 3.3 และ 1.5 ตามลำดับ โดยรวมทั้งปี 2563 GDP ของประเทศไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562

#### ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2564

(% YoY)	2562		2563		2564 (F)
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.3	-6.1	-6.4	-4.2	2.5 – 3.5
การลงทุนรวม <sup>1</sup>	2.0	-4.8	-2.6	-2.5	5.7
ภาคเอกชน	2.7	-8.4	-10.6	-3.3	3.8
ภาครัฐ	0.1	5.7	17.6	0.6	10.7
การบริโภคภาคเอกชน	4.0	-1.0	-0.6	0.9	2.0
การอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน	1.7	0.8	2.5	1.9	5.1
มูลค่าการส่งออกสินค้า <sup>2</sup>	-3.3	-6.6	-8.2	-1.5	5.8
ปริมาณ <sup>2</sup>	-3.7	-5.9	-7.6	-1.6	3.8
มูลค่าการนำเข้าสินค้า <sup>2</sup>	-5.6	-13.5	-19.4	-5.9	6.5
ปริมาณ <sup>2</sup>	-5.7	-11.8	-18.1	-5.5	4.0

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ: <sup>1</sup> การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

<sup>2</sup> ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิเช่น สหรัฐอเมริกา และยุโรป ประกอบกับผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญและงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท อย่างไรก็ตาม ยังมี

ข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น รวมถึงแนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและเงินเฟ้อด้านฐานการเงินของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ทั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลกอีกด้วย

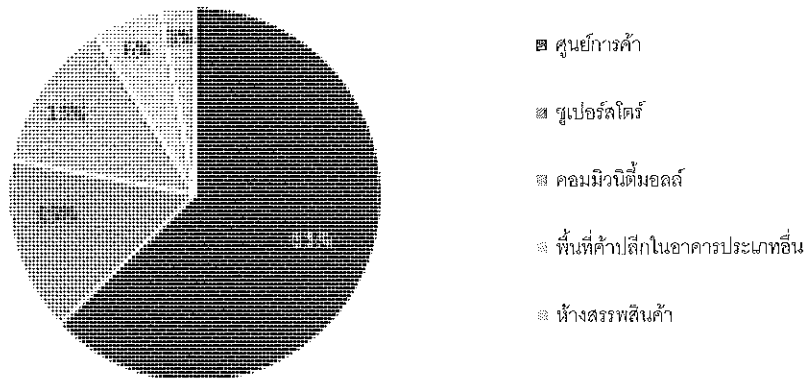
### 3.2 ภาพรวมสภาวะการแข่งขัน

#### 3.2.1 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก

จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกหดตัวที่ประมาณร้อยละ 6.0 ในปี 2563 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับลดลงสู่ระดับต่ำสุดที่ 47 ในเดือนเมษายน และปรับขึ้นมาเล็กน้อยที่ 50 ในเดือนธันวาคม โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่ภาครัฐออกมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่เดือนมีนาคม เช่น การประกาศปิดสถานประกอบการต่างๆ ชั่วคราวตามความเหมาะสม ส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ภาพรวมของสถานการณ์มีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมิถุนายน หลังจากที่มีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ และมีแรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของทางภาครัฐ อาทิ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการคนละครึ่ง และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าภาครัฐจะมีการทยอยผ่อนปรนมาตรการบางส่วน แต่ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยาวนาน ส่งผลต่อสภาพคล่องของภาคธุรกิจหลายภาคส่วน ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนแอ รวมทั้งการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ช่วงสิ้นปี 2563 และภาครัฐได้ออกมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่เข้มข้นทั่วประเทศไทย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนกดดันการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกในปี 2563 โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกที่ขายสินค้าประเภทสินค้าฟุ่มเฟือยหรือสินค้าไม่จำเป็น

ในปี 2563 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีอุปทานรวมประมาณ 9 ล้านตารางเมตร โดยอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 6.1 ต่อปีในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา หากจำแนกพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ แบ่งแยกตามประเภท ศูนย์การค้ามีพื้นที่ค้าปลีกที่มีสัดส่วนสูงที่สุดที่ร้อยละ 63 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ ขณะที่ซูเปอร์สโตร์มีสัดส่วนที่ร้อยละ 15 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ และคอมมูนิตีมอลล์มีสัดส่วนเป็นอันดับสามที่ร้อยละ 13 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ ด้วยขนาดของโครงการที่ไม่ใหญ่มาก และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าบริเวณคอมมูนิตีมอลล์ที่ใกล้ที่พักอาศัยมากขึ้น ส่วนพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนอยู่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด ในส่วนของอุปทานใหม่โดยเฉพาะศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองถูกคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 1.4 ล้านตารางเมตรและเข้าสู่ตลาดภายในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยคิดเป็นสัดส่วนการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 16 ของอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด โดยได้รับแรงหนุนจากการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล

สัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร แยกตามประเภท ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2563



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีก ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เริ่มมีพื้นที่ว่างหรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการขนาดเล็ก ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงประกอบกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และการเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบเดิมเป็นร้านค้าออนไลน์ (E-Commerce) อย่างไรก็ตาม ภาพรวมของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 ในปี 2563

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกรุงศรี ในปี 2564 – 2566 ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 1.5 – 2.5 ต่อปี จากกำลังซื้อที่ทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจท่ามกลางการแข่งขันของธุรกิจที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากร้านค้าออนไลน์ (E-Commerce) ซึ่งมีทิศทางเติบโตรวดเร็ว นับเป็นปัจจัยท้าทายที่กดดันอัตรากำไรของธุรกิจประเภทค้าปลีกรูปแบบเดิม ทั้งนี้แพลตฟอร์มดิจิทัลถือเป็นนโยบายหลักในการปรับธุรกิจให้เข้ากับพฤติกรรมผู้บริโภคใหม่ เนื่องจากบริษัทค้าปลีกหลายแห่งได้ใช้กลยุทธ์ทางธุรกิจแบบ O2O (Online-to-Offline) เพื่อเชื่อมต่อผู้ใช้ออนไลน์กับร้านค้าจริงซึ่งนำไปสู่การเพิ่มการรับรู้ของผู้ซื้อและสามารถแข่งขันกับธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) และธุรกิจรับนำเข้าสินค้า ซึ่งธุรกิจค้าปลีกที่มีการปรับตัวมีแนวโน้มที่จะได้รับประโยชน์จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.2.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

ในปี 2563 ธุรกิจค้าปลีกประสบกับการแข่งขันที่รุนแรงและท้าทายจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จากการที่ธุรกิจค้าปลีกส่วนใหญ่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ในช่วงระยะเวลาที่ภาครัฐออกมาตรการล็อกดาวน์ ซึ่งรวมถึงการประกาศปิดสถานประกอบการต่างๆ หรือมีข้อจำกัดในการเปิดให้บริการ ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกหลายรายในตลาดขาดสภาพคล่องทางการเงินและไม่สามารถเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพื่อดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่าพื้นที่จึงเสียโอกาสในการรับรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าเหล่านี้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมด 4 โครงการ ในทำเลที่ตั้งที่มีการกระจายตัว ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรสาคร และอุดรธานี ทำให้เกิดความหลากหลายของ

แหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงมีการกระจายความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการประกาศปิดสถานประกอบการต่างๆ เป็นการชั่วคราวในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ ในส่วนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่จะทยอยประกาศใช้ออกมาอย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการคนละครึ่ง และโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น คาดว่าจะสะท้อนให้เห็นถึงการแข่งขันของตลาดธุรกิจค้าปลีกที่ปรับตัวดีขึ้นในอนาคต

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รายงานของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิเช่น การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน ความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปี 2563 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ซึ่งผู้ลงทุนควรพิจารณา ดังต่อไปนี้

##### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในภาพรวมเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) จำนวน 4 ราย เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) แต่ละราย ได้แก่ (1) อุดรพลาซ่า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ ยูดี ทาวน์ (2) เซษฐโชติ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (3) ดีแลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ พอร์โต้ ซิโน และ (4) โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ โนเบิล โซโล

ในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามธุรกิจปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถจัดการตามนโยบายและกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนการแต่งตั้ง

#### 4.1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

(1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่าพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปบริหาร

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อุดรพลาซ่า ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56 ของพื้นที่เช่าในโครงการ เม็มเบอร์ชิปได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 61 ของโครงการ และดีแลนด์ ได้ดำเนินการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าในโครงการ จากกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจมีแรงจูงใจในการเสนอพื้นที่ที่ตนเองเช่ากลับจากกองทรัสต์ ให้กับผู้ต้องการเช่าพื้นที่มากกว่าการนำเสนอพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ว่างอยู่ ซึ่งอาจมีผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสและประโยชน์ จากการตัดสินใจของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่ากลับไปบริหารนั้น เป็นการให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นร้านค้าขนาดเล็ก (ประมาณไม่เกิน 10 ตารางเมตร) หรือเป็นพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือเป็นพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน เช่น ลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น เนื่องจากลักษณะพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว และเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือกิจกรรมส่งเสริมการขายอยู่อย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ ไม่ซับซ้อน ไม่ล่าช้าจนอาจเกิดการสูญเสียและการบริหารจัดการให้ทันกำหนดระยะเวลาเพื่อไม่ให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จากบริเวณดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกลับไปเพื่อนำไปบริหารจัดการเอง จะสร้างระบบการดำเนินงานที่ราบรื่น และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และยังทำให้การบริหารพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวมากขึ้น ในขณะที่พื้นที่ของโครงการพอร์โต้ ซิโน นั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่กลับไปเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสถานบันเทิงตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เช่าพื้นที่บางส่วนกลับไปบริหาร กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 รายโดยกำหนดให้ลักษณะของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงต่อไปได้จะต้องเป็นการให้เช่าช่วงในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเท่านั้น รวมถึงในกรณีที่หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์จะนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์ต้องลงมติที่จะห้ามมิให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวจะกระทบ ขัดแย้ง หรือเป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก)

เนื่องจากอูธรพลาซ่าหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของอูธรพลาซ่าได้ลงทุนในโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) โดยมีพื้นที่ให้เช่าร้านค้าทั้งหมดประมาณ 800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดีแลนด์ ได้ลงทุนในโครงการ พอร์โต้โก ซึ่งเป็นศูนย์รวมร้านค้าและร้านอาหารสำหรับเป็นที่พักรถทาง (Rest Areas) ให้กับผู้สัญจร เพื่อเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดเพชรบุรี หัวหิน เป็นต้น โดยมีขนาดพื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โดยมีระยะทางห่างจากโครงการพอร์โต้โก ประมาณ 15 กิโลเมตรจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ในการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในลักษณะร้านค้า รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

ทั้งนี้ อูธรพลาซ่าได้ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ของโครงการศูนย์ประชุม (Exhibition Hall) ว่ามีฐานลูกค้าผู้ใช้บริการแตกต่างจากโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และเป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดให้มีร้านค้าดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่มาร่วมงานในศูนย์ประชุมเท่านั้น ในขณะที่ดีแลนด์ ชี้แจงว่า โครงการดังกล่าวมีขนาดเล็กกว่า โครงการพอร์โต้โก มาก อีกทั้งกลุ่มลูกค้า ก็มีความแตกต่างกัน เพราะจะเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่แวะเติมน้ำมันและหาที่พักระหว่างเดินทาง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอูธรพลาซ่าและดีแลนด์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่อูธรพลาซ่าและดีแลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อูธรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูธรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ หากอูธรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของอูธรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์ ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการเพิ่มเติมแก่บุคคลใด ซึ่งมีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติในทางการค้า อูธรพลาซ่าและดีแลนด์ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ และให้สิทธิกองทรัสต์ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว



#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีที่มาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งเป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ต่ำลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ อาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยในรอบปี 2563 ที่ผ่านมา ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100 ทุกโครงการ

ในการนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นโดยกำหนดให้ อุดรพลาซ่า และดีแลนด์ ตกลงว่าหากพื้นที่ส่วนใดที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (แล้วแต่กรณี) ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือว่างลงภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อุดรพลาซ่า ดีแลนด์ และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่า และ/หรือ ดีแลนด์กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าที่กำหนด รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย

#### 4.1.4 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2552 ปี 2558 และปี 2555 ตามลำดับ โดยในปัจจุบันทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและที่ผ่านมาได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องพิจารณาดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ตลอดจนเปลี่ยนแปลงงานระบบของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ เพื่อให้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความทันสมัยและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของลูกค้าในโครงการ รวมถึงเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการชั่วคราว อันอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบ

อย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดขึ้นในกรณีเช่น ทรัพย์สินมีความทรุดโทรมจนไม่สามารถทำการแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่น รูปแบบของอาคารล้าสมัย และรูปลักษณะอาคารต้องทำการเปลี่ยนแปลงเพื่อเพิ่มโอกาสในการเจริญเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุกปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่อาจพิจารณาวางแผนการปรับปรุงโดยดำเนินการปิดปรับปรุงพื้นที่ที่ละส่วน เพื่อลดผลกระทบในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้น้อยที่สุดและทำให้ยังสามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมหรือปรับปรุงได้นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาประมาณการและจัดทำแผนการทยอยชำระค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะตามระยะเวลาเพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักดังกล่าวตามที่ได้ประมาณการไว้อาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมอื่น เพื่อใช้ปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือเพื่อปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 204.11 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณ 40 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้

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

#### 4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีจุดเด่นด้วยกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เข้าพื้นที่หลักของโครงการ ยูดี ทาวน์และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บุคคลภายนอก) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความ

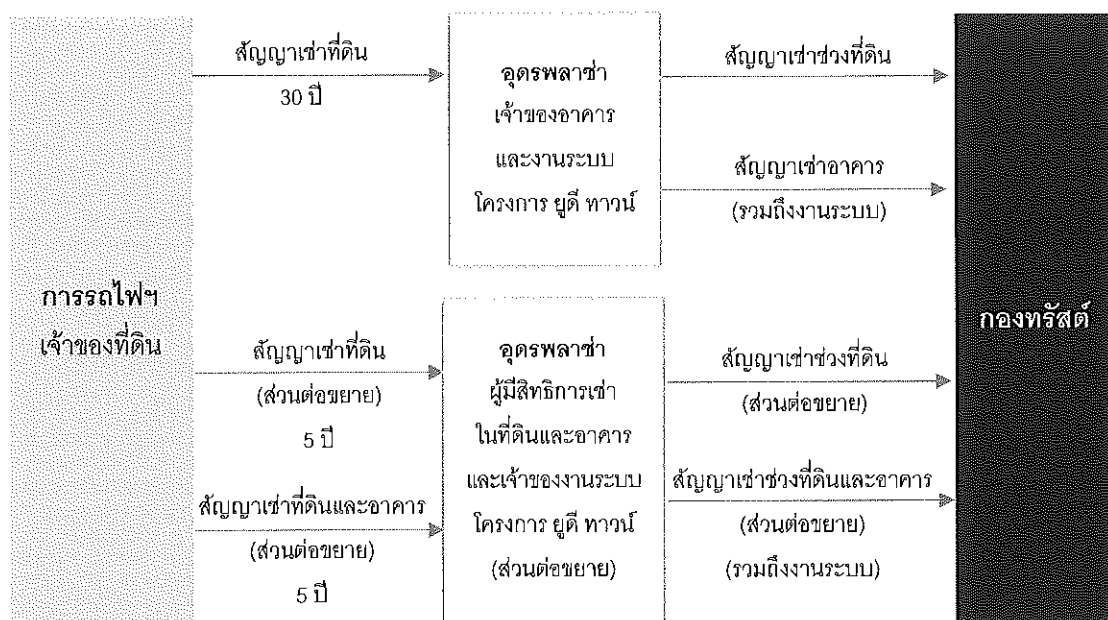
ทันสมัย และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์

(1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่บนที่ดินของการรถไฟฯ ซึ่งอูตรพลาซ่ามีสิทธิการเช่า กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจากอูตรพลาซ่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุนปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ทั้งนี้ แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จะเป็นไปอย่างถูกต้องและ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

สำหรับกรณีของสิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจอนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้อูตรพลาซ่า ในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ คือในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่า และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่

กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่า เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญามีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ สิทธิการเช่าอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าว มาจากการปฏิบัติผิดหน้าที่ของอุดรพลาซ่าในฐานะผู้ให้เช่า แต่ในกรณีเช่นนั้นกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

สำหรับสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นคู่สัญญากับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (ส.จ.ต.) สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) อาจปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าหลักในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนเป็นเหตุให้สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีที่อุดรพลาซ่ายังมีหน้าที่ชำระตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้บังคับสัญญาเช่าช่วงและทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง หรือในกรณีที่สัญญาเช่าหลักดังกล่าวสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด อาจทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าผู้ให้เช่าช่วงจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเช่าช่วงในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับอุดรพลาซ่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะจ่ายค่าเช่าให้แก่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยตรง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดหน้าที่ในการชำระค่าเช่าดังกล่าว รวมไปถึงกองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้การรับรองและความตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อุดรพลาซ่าจะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึงอุดรพลาซ่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลัก ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในกรณีที่อุดรพลาซ่าปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก อุดรพลาซ่ายินยอมจะตกลงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไข) ในการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ได้ตกลงขอความยินยอมจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย และหน้าที่ของอุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก

(2) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) มีข้อกำหนดที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้

ตามรายละเอียดในข้อ 4.2.1 (1) ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น ในการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) จาก อุดรพลาซ่าซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ดังกล่าว จากการรถไฟฯ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง อุดรพลาซ่ากับการรถไฟฯ มีข้อกำหนดในสัญญาที่ให้สิทธิการรถไฟฯ สามารถบอกเลิกสัญญาดังกล่าวหรือขอคืนพื้นที่ได้ หากการรถไฟฯ ในฐานะผู้ให้เช่าต้องการใช้พื้นที่ โดยอุดรพลาซ่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับอุดรพลาซ่าจะสิ้นสุดลงด้วยและกองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่กองทรัสต์เข้าทำกับอุดรพลาซ่าได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ในที่สุด

เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นในการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ (ส่วนต่อขยาย) กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากอุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิวน้ำโดย อุดรพลาซ่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (ส่วนต่อขยาย) ระหว่าง การรถไฟฯ กับ อุดรพลาซ่า ซึ่งมีผลให้สัญญาดังกล่าว สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามซึ่งมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับอุดรพลาซ่า กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากอุดรพลาซ่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับอุดรพลาซ่าได้ทันที และอุดรพลาซ่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่อุดรพลาซ่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวน้ำเกิดขึ้นนั้น

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า

โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลธรรมดา ซึ่งเมื่อบริษัทมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประกอบธุรกิจในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดนั้น โดยในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดดังกล่าว จากเมื่อบริษัทเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่า

อาคารของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่าง เม็มเบอร์ชิป กับ เจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า แม้ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แค่เพียงสามปี อย่างไรก็ตาม ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จะก่อให้เกิดผลพิเศษระหว่างคู่สัญญาในการที่จะไม่นำหลักกฎหมายตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาใช้บังคับ กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ แม้กรณีเป็นการทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้อนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก มีคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ผลพิเศษตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ไว้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันด้วย และเว้นแต่เป็นกรณีที่ดินสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดไปยังทายาทในทางมรดก ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่ตกลงยินยอมที่จะให้อาคารที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์มาอีกต่อไป ซึ่งจะส่งผลต่อสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ระหว่างเม็มเบอร์ชิป กับ กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ดอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด กับ เม็มเบอร์ชิป ปรากฏข้อสัญญาซึ่งกำหนดว่า หากเจ้าของที่ดินโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ประสงค์จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องแจ้งให้เม็มเบอร์ชิปทราบถึงราคาที่จะขายและให้สิทธิเม็มเบอร์ชิปเป็นผู้ซื้อก่อน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากเม็มเบอร์ชิป ที่จะให้กองทรัสต์ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญา โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ รวมถึงตลอดระยะเวลาการเช่า เม็มเบอร์ชิปตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และในกรณีที่เกิดเหตุฉกฉวยโดยเม็มเบอร์ชิปจากการที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุจากการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเม็มเบอร์ชิปจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยเม็มเบอร์ชิปจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่เม็มเบอร์ชิปได้รับไว้ในนาม

กองทรัสต์ให้แก่งอทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ไม่ได้ดลิตถิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิคนัดเกิดขึ้นนั้น

4.2.3 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้ผู้เช่ารายย่อยในการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญา และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบในกรณีและผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และ/หรือ มีข้อสัญญาจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของกองทรัสต์

เนื่องจากตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ปรากฏข้อสัญญาที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา นอกจากนั้น สัญญาที่กำกับกับผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการ ยูดี ทาวน์ มีข้อสัญญาจำกัดจำนวนเงินค่าเสียหายที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องรับผิดชอบกรณีผู้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และข้อสัญญาซึ่งจำกัดการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วนของโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับประกอบกิจการบางประเภทเท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจประเภทโฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ดังนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม รวมถึงอาจไม่ได้รับค่าเสียหายเต็มจำนวนตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง และมีข้อจำกัดในการหาผู้เช่า โดยอาจให้ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนได้เฉพาะแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจบางประเภทเท่านั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4.2.4 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากการประกอบธุรกิจให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ โดยเมื่อพิจารณาจากธุรกิจประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง กองทรัสต์อาจประสบปัญหาเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะเดียวกัน และมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกหรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภค

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมกรรมการบริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ ทำให้เกิดการแข่งขันในการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกันรวมถึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่



ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 4.3.1 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน โดยจำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

##### 4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการของผู้รับจ้างช่วง อัตราเงินเฟ้อ และค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น

##### 4.3.3 ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งอาจจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามสัดส่วน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าของทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับศูนย์ โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลงทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

#### 4.3.4 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ด้วย

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 4.4.1 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อาทิเช่น โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน การคาดการณ์จากนักลงทุน และนักวิเคราะห์ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความผันผวนของตลาดตราสารทุน

ด้วยปัจจัยดังกล่าว หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์ มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืน ดังนั้น นักลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินลงทุนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน

##### 4.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่

สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้น เพิ่มขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้น จะเพิ่มขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มขึ้นได้

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 4.4.3 ความเสี่ยงจากการที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

#### 4.4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาทซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีคดีหรือข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่คดีหรือข้อพิพาทดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ