

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนการถือครองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด
(หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2592)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์	BKER	
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี. รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด	
วันจัดตั้งกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562	

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

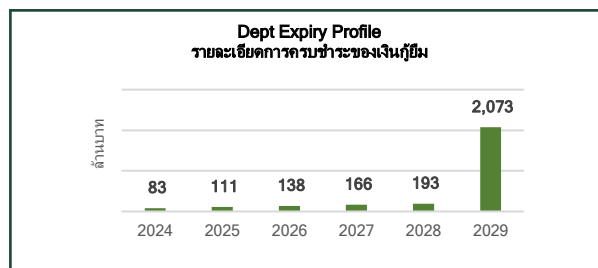
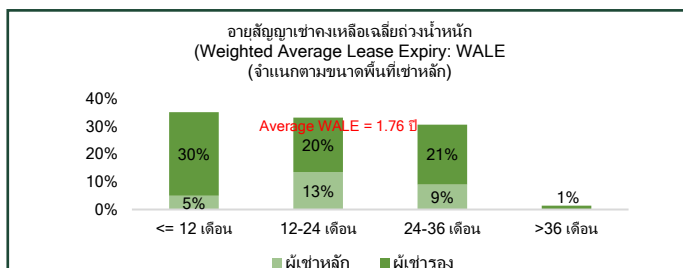
Market Cap (ล้านบาท)	5,244.60	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.00 บาท
จำนวนหน่วย	874,100,000	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,377,644,900 บาท
NAV ต่อหน่วย	9.5843 บาท	ทุนจดทะเบียน	8,644,499,360 บาท
Par ต่อหน่วย	9.8896 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	26 พฤศจิกายน 2562
P/NAV	0.63 เท่า	อายุคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	27.3 ปี

สัดส่วนการลงทุน

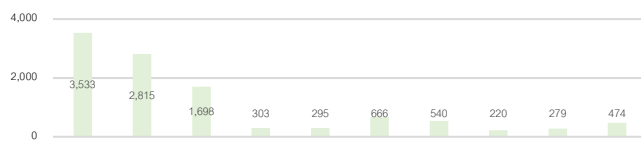
100%	ลงทุนทางตรง
------	-------------

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	12,250,874,137	กำไร/ขาดทุนสะสม	48,761,315
หนี้สินรวม	3,873,224,960	สัดส่วนการกู้ยืม	22.54
ส่วนทุน	8,644,499,360	Credit Rating	-



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน) 100% เป็นศูนย์การค้า
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน และราคาประเมินทรัพย์สิน



บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท iones แลง ลาซาลส์ จำกัด ตามวิธีรายได้คิดลด (ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ 100% จากกิจการในประเทศไทย

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	156,672,500	17.92%
2. สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14%
3. บริษัท เกียรติสินมิตร จำกัด	39,000,000	4.46%
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,805,643	3.52%
5. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	30,052,709	3.44%
Foreign Limit		100.00%
Current foreign holding		0.23%

นโยบายการประโยชน์ตอบแทน : กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว และจ่ายไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี	รายการ	2019 (26/11/2019-31/12/2019)	2020	ตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.0600	0.0550	0.1150
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	0.3800	0.3800

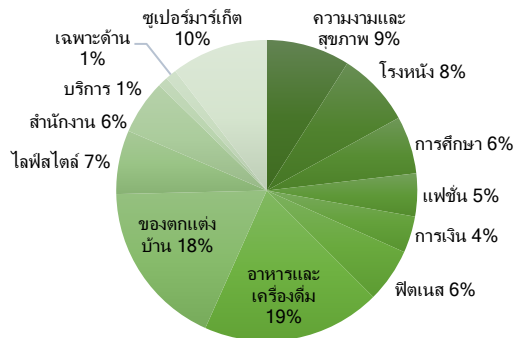
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	9.60 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ	มีนาคม 2563
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	2.90%-10.26%
สัดส่วนเงินกู้ยืม	23%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	3.85%-4.50%

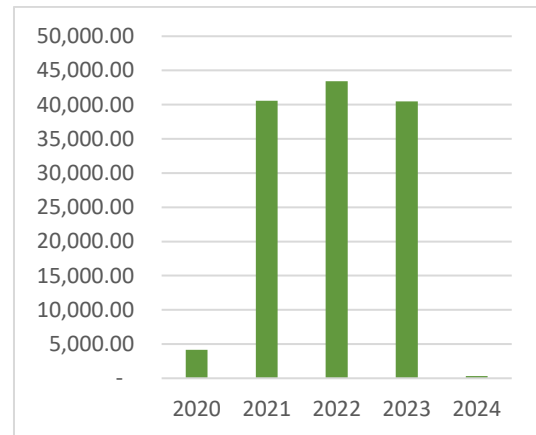
Expected IRR 8.51%

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

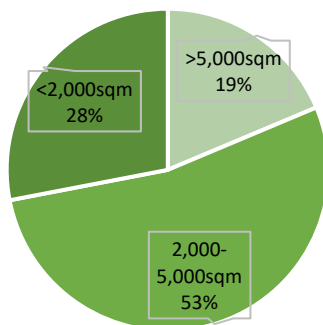
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



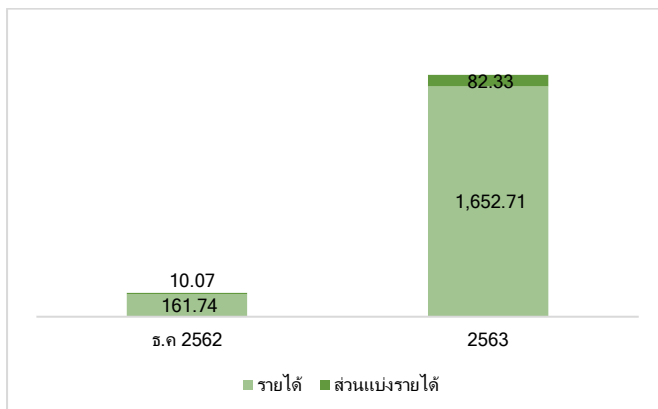
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



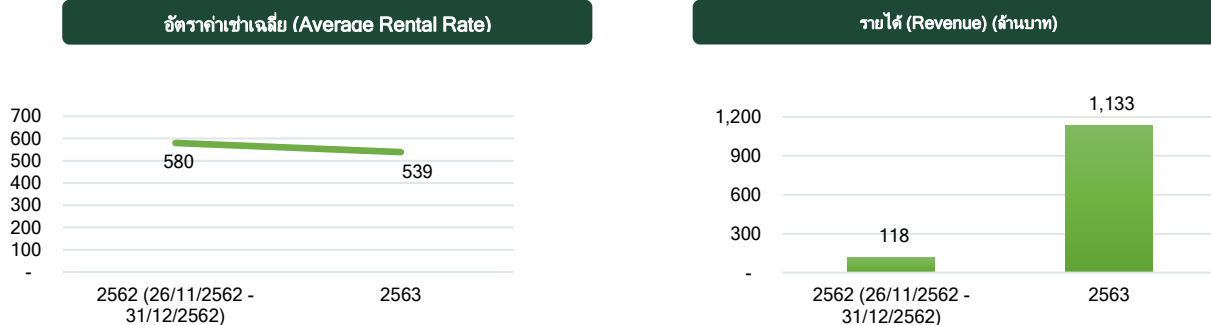
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2019	97.0%
2020	85.6%

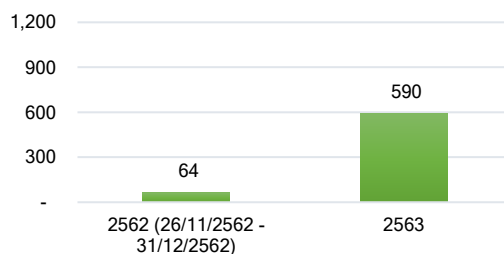
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าแบ่งรายได้



ผลการดำเนินงาน



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2562 (26/12/2562- 31/12/2562)	2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
Revenue (MB)	117.92	1,132.52	283.87
Other income (MB)	9.25	25.53	(32.09)
EBITDA (MB)	64.22	564.41	171.83
Net profit (MB)	54.30	434.43	139.15
EPU (Baht)	0.06	0.50	0.16
DPU (Baht)	0.0600	0.0550	0.0550
Capital reduction (MB)	-	253.49	78.67
Debt/Total Asset Value (times)	0.23	0.23	0.23
Interest cost (%)	3.8%	3.8%	3.8%
Operating Cashflow	(6,646.59)	197.61	298.02
Financing cashflow	7,384.94	(420.61)	(138.78)
Net cashflow	738.35	(223.00)	159.24
NAV (Baht)	9.8785	9.5843	9.5843
P/NAV (times)	0.9700	0.6300	0.6300
Dividend yield (%) ⁽¹⁾	10.14% ⁽²⁾	7.25%	9.80% ⁽²⁾
Market cap (MB)	8,347.66	5,244.60	5,244.60
Closing price (Baht)	9.55	6.00	6.00

⁽¹⁾ ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 = 6.00 บาท

⁽²⁾ Annualized dividend yield

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

เนื่องจากกองทรัสต์ จัดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ทำให้การเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปัจจุบันกับปีก่อนหน้าไม่เหมาะสม คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานนี้ จึงเน้นการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเท่านั้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ดำเนินนโยบายรักษาผู้เช่าให้อยู่กับโครงการเน้นผู้เช่าที่จำหน่ายและให้บริการสินค้าจำเป็นต่อชีวิตประจำวัน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมความงาม และเพื่อสุขภาพ การศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ส่งผลให้ตลอดทั้งไตรมาสที่ 4 ทำให้อัตราการต่อสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 90.1% จาก 89.5% ในไตรมาสที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดีขึ้นมาจาก -4.7% ในไตรมาสที่ 3 เป็น 0.1% ในไตรมาสที่ 4 อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังช่วงปิดศูนย์จากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID19 ในไตรมาสที่ 2 จากจุดต่ำสุดที่ 90.5% เพิ่มขึ้นเป็น 91.4% ในไตรมาสที่ 3 และ 93.4% ในไตรมาสที่ 4 ส่วนค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย 2.78% จากไตรมาสก่อน เหลือ 524 บาทต่อตารางเมตร และในไตรมาสที่ 4 ทางกองทรัสต์ ได้มีการต่อสัญญาเช่าเดิม และเพิ่มสัญญาเช่าใหม่ทั้งหมดคิดเป็นพื้นที่ 32,321 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดได้รับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 139,540 ตารางเมตร เป็น 139,722 ตารางเมตร อันเป็นผล

สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้และสินเชื่อ: 4,405 ล้านบาท
เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 2,764 ล้านบาท
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 1,261 ล้านบาท
กำหนดการชำระคืน :
 คืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมเป็นจำนวน 24 งวด งวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระงวดต่อไปทุก ๆ 3 เดือน และชำระคืนตามสัญญาทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย :

- ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- อัตรา MLR -2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567
- อัตรา MLR -2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืมเงิน

- สิทธิการเช่าช่วงในโครงการซีดีซี คริสตัลดีไซน์ เซ็นเตอร์ และ โครงการ เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
- สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :
 ร้อยละ 22.5 ของสินทรัพย์รวม
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย : 4.99 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	0.0058	11.20%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.0015	2.89%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.0003	0.61%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.0108	20.92%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาอสังหาริมทรัพย์	0.0433	83.52%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	0.0026	5.02%
ค่าเบี้ยประกันภัย*	ไม่มี	ไม่มี
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.0189	36.54%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์**

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับตลาดสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและผลประกอบการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 2) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- 3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระทางลบที่คาดไม่ถึง
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 7) ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถ

- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมต่อทางสู่ถนนส่วนบุคคล หรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการตัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจ่ายอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 11) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 13) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 14) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 15) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 5) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 6) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- 7) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการต่ออายุของทรัพย์สินทางบัญชี
- 8) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 13) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 14) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 15) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง และความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์จากการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5799
URL	www.allyreit.com
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารสินีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสารสิน แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	www.allyreit.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	BKER
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี. รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เค.อี. รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 10 โครงการ 27.3 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,644,499,360.00 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

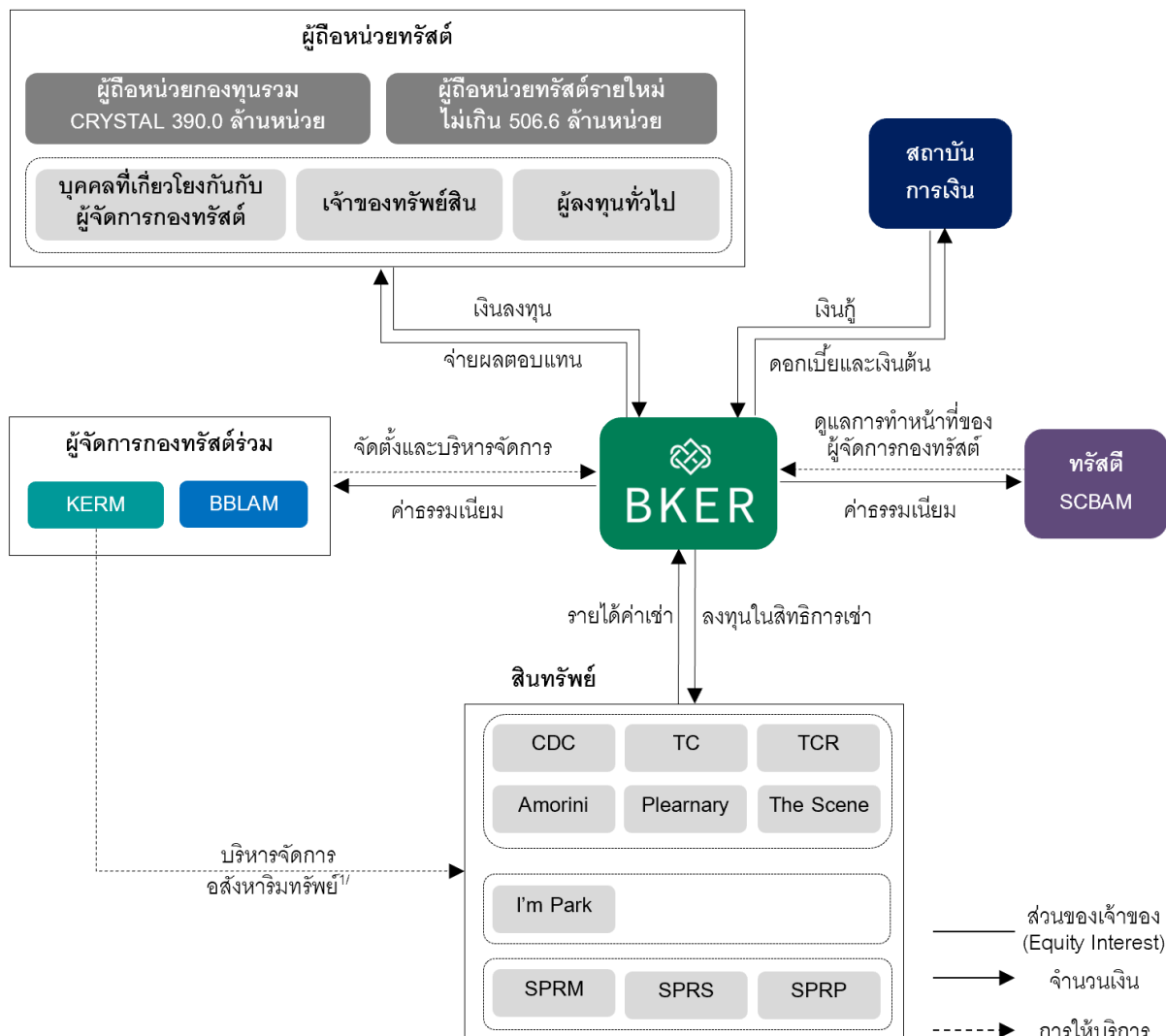
2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) มีที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (BKER) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



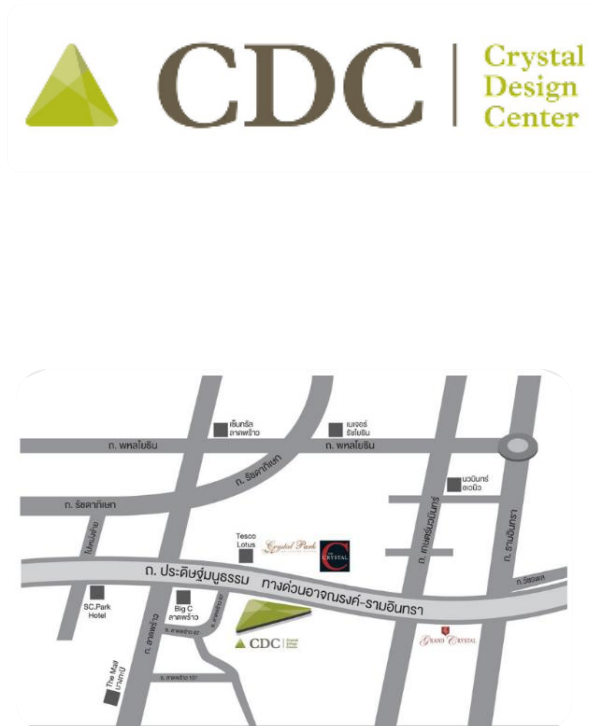
ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.39 ถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท เค.อี. รีเทลเมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแล ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.5 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์*

1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ CDC



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 52,583 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 35,972 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน</p>

*ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา TC



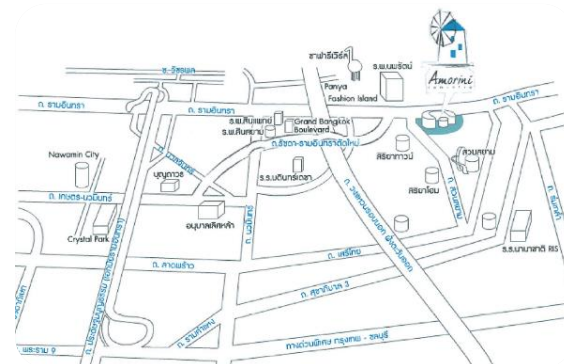
ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินิยมมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรตินิยมมิตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,778 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เกียรตินิยมมิตร ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน</p>

3. โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุนน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีไซน์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลงโดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา</p> <p>พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีไซน์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี.ดีไซน์สแควร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 51,635 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 24,578 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์</p>

4. โครงการศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา



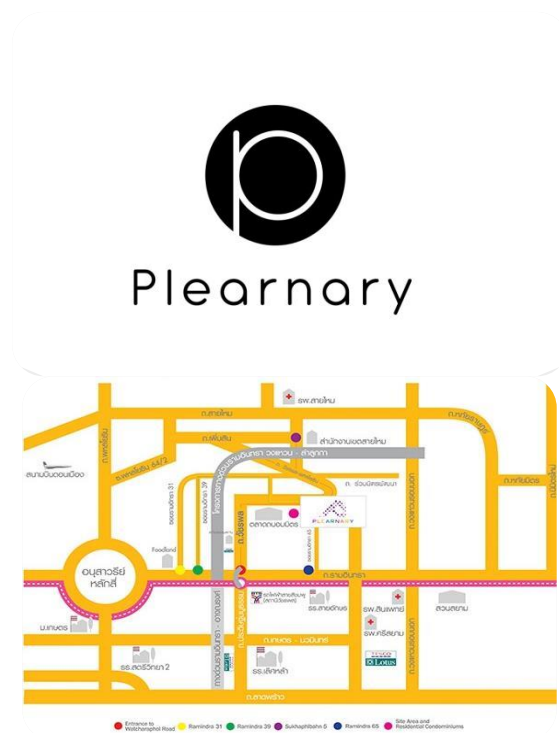
ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าอมอริณี รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,092 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์</p>

5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,165 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,591 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์</p>

6. โครงการศูนย์การค้าเฟลีนารี มอลล์ วัชรพล



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเฟลีนารี มอลล์ วัชรพล
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เฟลีนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ปริณสิริ") โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เฟลีนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,531 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เฟลีนารี มอลล์</p>

7. ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รามคำแหง (เวสต์)



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รามคำแหง (เวสต์)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสั้มมากร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สั้มมากร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สั้มมากร”) โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,277 ตารางเมตร</p> <p>พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสั้มมากร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสั้มมากร</p>

8. ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ริงสิต



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ริงสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนริงสิต-นครนายก ตำบลประจักษ์ศิลป อำเภอบึงนาราง จังหวัดพิจิตร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสแมกกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สแมกกร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สแมกกร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสแมกกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 3,389 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสแมกกร</p>

9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร พเลส ราชพฤกษ์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมากกร จำกัด (มหาชน) (“บจ. สัสมากกร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,037 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,585 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมากกร</p>

10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปทุมมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p>ที่ดิน</p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาร์มบาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา</p> <p>อาคาร</p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟาร์มบาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,923 ตารางเมตร</p> <p>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. ฟาร์มบาลทรัพย์</p>

2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าทรัพย์สินเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ โครงการต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ ⁽²⁾ ขององค์กร
1	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	3,624.31	3,524.82	3,533.00	0.42
2	โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)	2,886.86	2,812.71	2,815.00	0.34
3	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR)	1,704.28	1,750.96	1,698.00	0.20
4	โครงการศูนย์การค้าอมอรีนี รามอินทรา (Amorini)	319.90	3,028.86	303.00	0.04
5	โครงการศูนย์การค้าเอ็มพาร์ค จุฬา (I'm Park)	308.61	343.26	295.00	0.04
6	โครงการศูนย์การค้าเพลินนาโมลล์ วัชรพล (Plearnary)	699.97	879.05	666.00	0.08
7	โครงการศูนย์การค้าสยามกรีนเพลส รามคำแหง (เวสต์) (SPRM)	543.61	539.84	540.00	0.06
8	โครงการศูนย์การค้าสยามกรีนเพลส รังสิต (SPRS)	229.80	225.55	279.00	0.03
9	โครงการ ศูนย์การค้าสยามกรีนเพลส ราชพฤกษ์ (SPRP)	329.10	278.89	220.00	0.03
10	โครงการศูนย์การค้าเดอะซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ (The Scene)	524.72	691.29	414.00	0.05
รวม		11,171.14	14,075.21	10,763.00	

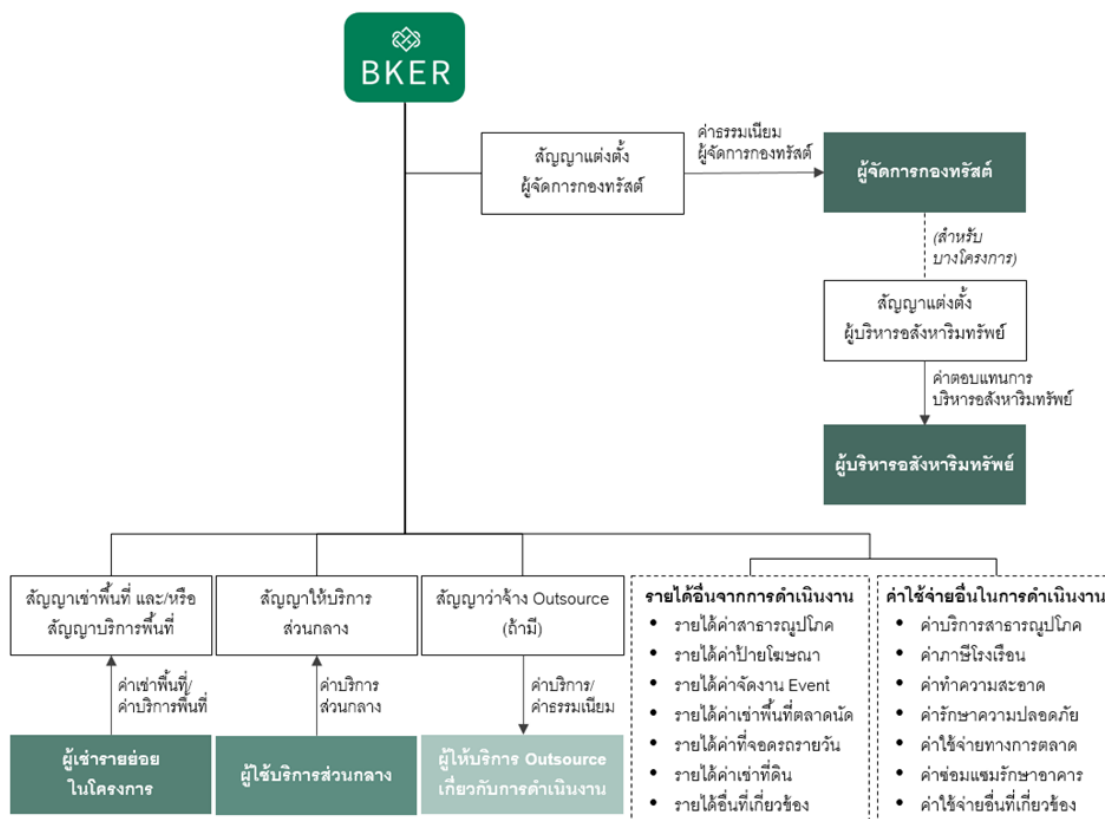
หมายเหตุ: ⁽¹⁾บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ บริษัท โจนส์ แลง ซาซาลส์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563

⁽²⁾มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8,377.65 ล้านบาท

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

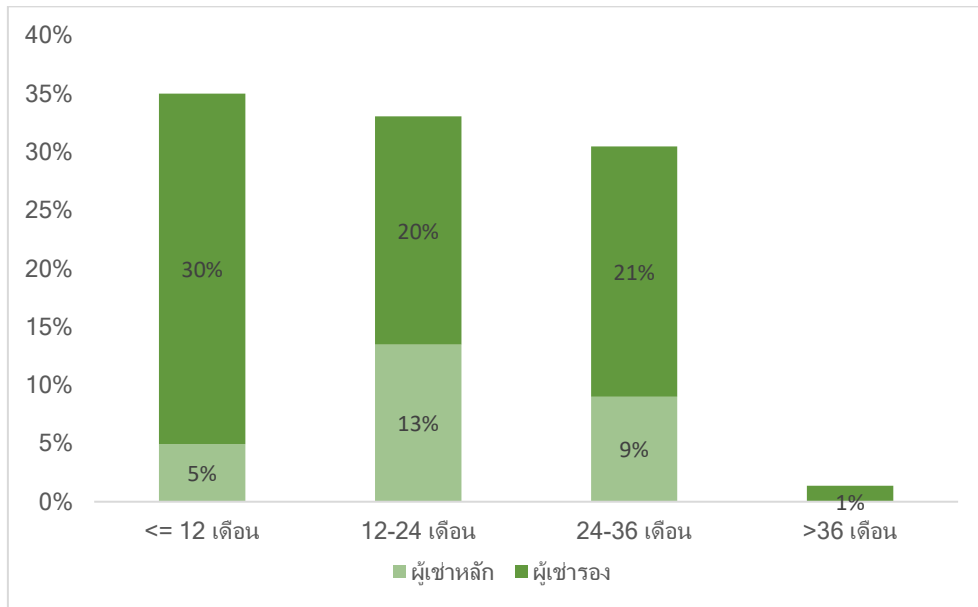
รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม



2.5.2 สัญญาเช่าและผู้เช่า

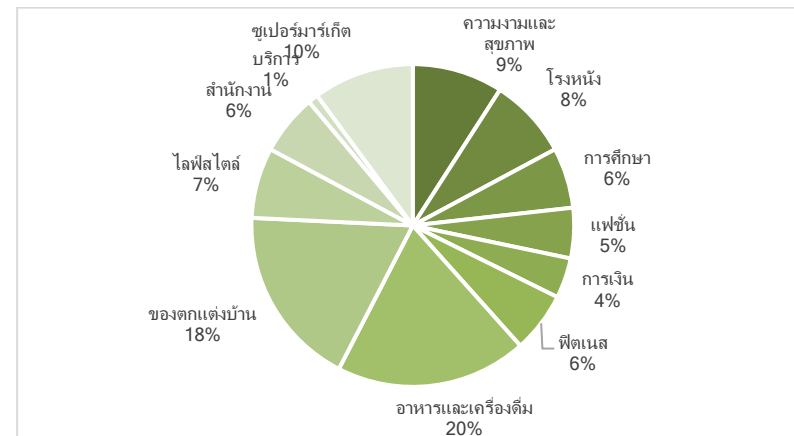
อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.) ⁽²⁾	ธันวาคม 2563	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการ (บาท/ตร.ม.)
CDC	35,972	95.8%	561
TC	30,778	95.4%	590
TCR	24,578	97.1%	505
AMR	5,092	88.5%	367
IMP	6,591	85.4%	532
PLN	11,537	84.6%	340
SRM	10,277	96.1%	440
SRS	3,389	93.6%	500
SRP	4,585	80.0%	507
TS	6,923	89.0%	608
รวม/เฉลี่ย	139,722	93.4%	524



ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ และโครงสร้างผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลักของแต่ละประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่า
ความงามและสุขภาพ	11,682	9%
โรงหนัง	10,399	8%
การศึกษา	8,040	6%
แฟชั่น	5,992	5%
การเงิน	5,101	4%
ฟิตเนส	7,536	6%
อาหารและเครื่องดื่ม	24,954	19%
ของตกแต่งบ้าน	23,323	18%
ไลฟ์สไตล์	8,905	7%
สำนักงาน	7,594	6%
บริการ	1,398	1%
ซูเปอร์มาร์เก็ต	13,528	10%



2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 <p>วงเงินที่ 2 : วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครีดิท รีเทล โกรท</p> <p>วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)</p>
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 เป็นอัตราค่าธรรมเนียมคงที่</p>
อัตราดอกเบี้ย	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2. อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 3. อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น <p>โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ขั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะยาวของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimun Loan Rate, “MLR”)</p>
การชำระดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 ชำระราย 3 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 ชำระรายเดือนทุกสิ้นเดือน</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 ชำระค่าธรรมเนียมล่วงหน้ารายปี จนกว่าจะคืนต้นฉบับ</p>

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>ชำระคืนเงินต้นทุกๆ 3 เดือน</p> <p>ปีที่ 5 3.0% ของเงินกู้</p> <p>ปีที่ 6 4.0% ของเงินกู้</p> <p>ปีที่ 7 5.0% ของเงินกู้</p> <p>ปีที่ 8 6.0% ของเงินกู้</p> <p>ปีที่ 9 7.0% ของเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 ชำระส่วนที่เหลือ หรือเท่ากับ 75.0% ของเงินกู้</p>
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	<p>เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้</p>
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลอื่นต่อหลักประกันทุกโครงการ (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าของโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย รามอินทรา 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 4) การประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย*

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ขณะที่ภาพรวมของไทยแม้จะสามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้เป็นอย่างดี แต่ในช่วงท้ายปีกลับต้องมาเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ที่มีความเสี่ยงอาจรุนแรง เศรษฐกิจไทยจึงค่อนข้างได้รับผลกระทบอย่างหนักเนื่องจากมีการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงประมาณร้อยละ 13 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งถือเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียด้วยกัน มีหน้าซ้ำยังเผชิญปัญหาภาวะชะงักงันของภาคการผลิต (Supply disruption) ทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier effect) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ทำให้เศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ร้อยละ -6.1 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562

การบริโภคภาคเอกชน หดตัวเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2542 ที่ร้อยละ -1.0 ผลกระทบจากมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทต้องหยุดชะงักโดยเฉพาะธุรกิจภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อรายได้ การจ้างงาน รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการเพื่อบรรเทาผลกระทบ กระตุ้นการใช้จ่ายและสนับสนุนการท่องเที่ยวภายในประเทศหลากหลายรูปแบบ ซึ่งมีส่วนช่วยประคับประคองการบริโภคภาคเอกชนได้อยู่บ้างแม้จะเป็นเพียงช่วงระยะสั้นๆ ก็ตาม **ด้านการลงทุนภาคเอกชน** หดตัวในอัตราสูงที่ร้อยละ -8.4 ตามภาวะอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่อ่อนแอลง กอปรกับกำลังการผลิตส่วนเกินที่มีอยู่มาก โดยเฉพาะเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขณะที่เศรษฐกิจยังมีความเปราะบางและมีความไม่แน่นอนสูง นักลงทุนจึงขาดความเชื่อมั่นและชะลอการลงทุน นอกจากนี้ ปัญหาสภาพคล่องของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่มีความเกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน

การใช้จ่ายภาครัฐ เป็นแรงขับเคลื่อนหลักช่วยพยุงมิให้เศรษฐกิจปี 2563 หดรุนแรง โดยภาครัฐได้เร่งเบิกจ่ายงบประมาณปี 2563 หลังจากประสบปัญหาการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีที่ผ่านมาล่าช้ากว่าปกติ โดยเฉพาะการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุน จึงส่งผลให้การลงทุนภาครัฐในปี 2563 ขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราเลขสองหลักเพื่อช่วยชดเชยภาคส่วนอื่นๆ ที่หดตัวลง นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้ออกพ.ร.ก.กู้เงินเพื่อการเยียวยาและดูแลเศรษฐกิจวงเงิน 1 ล้านล้านบาท เพื่อใช้บรรเทาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤต COVID-19 ซึ่งในปี 2563 แผนงานโครงการต่างๆ ภายใต้พ.ร.ก. ดังกล่าวได้รับการอนุมัติแล้วเป็นวงเงินรวมเกือบ 5 แสนล้านบาท

รัฐดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษและอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่สอดคล้องกับหลายประเทศทั่วโลก โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 0.50 จากร้อยละ 1.25 เมื่อสิ้นปี 2562 รวมถึงการออกมาตรการเพื่อช่วยเหลือทั้งภาคธุรกิจและภาคครัวเรือน ซึ่งมีทั้งมาตรการพักชำระหนี้ การปรับโครงสร้างหนี้ สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ รัฐบาลได้มีการออก พ.ร.ก.

ให้อำนาจธนาคารแห่งประเทศไทยออกสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) วงเงิน 5 แสนล้านบาท เพื่อช่วยเหลือภาคธุรกิจ โดยเฉพาะ SMEs ที่ประสบกับปัญหาการขาดสภาพคล่อง

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาบวกได้ที่ร้อยละ 2.5-3.5 จากปี 2563 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปีก่อนหน้า รวมทั้งยังมีความต่อเนื่องในการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การเร่งใช้จ่ายภาครัฐ และการฟื้นตัวตามวัฏจักรของเศรษฐกิจและอุปสงค์จากต่างประเทศ การบริโภคภาคเอกชน ยังได้แรงส่งจากความต้องการของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายและสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศที่ยาวนานไปจนถึงราวไตรมาสแรกปี 2564 อีกทั้งกำลังซื้อจากกลุ่มชนชั้นกลางและกลุ่มที่มีรายได้สูงยังช่วยหนุนการบริโภคเติบโต อย่างไรก็ตาม ยังมีอีกหลายความท้าทายรออยู่ข้างหน้า ท่ามกลางปัจจัยลบภายในประเทศจากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ของโรค COVID-19 ปัญหาการเมืองที่มีความไม่แน่นอนอยู่มาก รวมทั้งผลพวงจากวิกฤต COVID-19 ทั้งปัญหาการว่างงานและปัญหานี้ คาดว่าการอุปโภค บริโภคของภาคเอกชนจะกลับมาขยายตัวประมาณร้อยละ 2.0

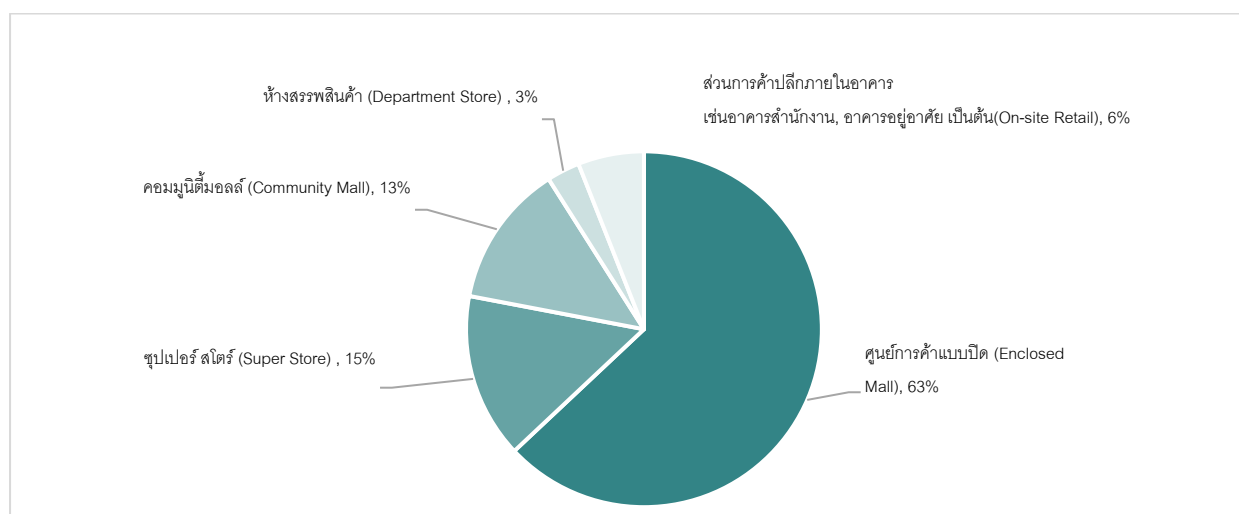
หมายเหตุ *: บทความวิเคราะห์เศรษฐกิจจากธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2564, ข้อมูลตัวเลขเศรษฐกิจจากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ต่ออุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปีพ.ศ.2563

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างหนักต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และประกอบกับการประกาศล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดในไตรมาสที่สอง ทำให้อัตราการบริโภคลดลงกว่าร้อยละ 12 ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีหลังรัฐบาลได้มีมาตรการช่วยเหลือเยียวยาแก่ประชาชนทั่วไป อาทิเช่น โครงการชิม ช้อป ใช้, โครงการคนละครึ่ง ภาพรวมของการบริโภคภายในประเทศจึงมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นทำให้ดัชนีค้าปลีกไทยปี พ.ศ.2563 มีอัตราลดลงถึงร้อยละ 12 หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.18 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ปีพ.ศ.2563

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย ปีพ.ศ.2563

แผนภาพแสดงสัดส่วนในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย แยกตามประเภทศูนย์การค้า



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สาม ปีพ.ศ.2563 จังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ประมาณ 7,824,403 ตารางเมตร อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 569,341 ตารางเมตร โดยมีอัตราปล่อยเช่า (Occupancy Rate) ที่ประมาณร้อยละ 96 โดยศูนย์การค้าประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) จะมีพื้นที่สูงที่สุดโดยมีอัตราส่วนถึงร้อยละ 63 ของอุตสาหกรรม สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์จะมีขนาดเป็นลำดับที่สามในอุตสาหกรรม โดยมีอัตราส่วนที่ร้อยละ 13 โดยในเขตปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกมากที่สุดโดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 49, กรุงเทพมหานครร้อยละ 27 และกรุงเทพมหานครร้อยละ 24

อุปทาน

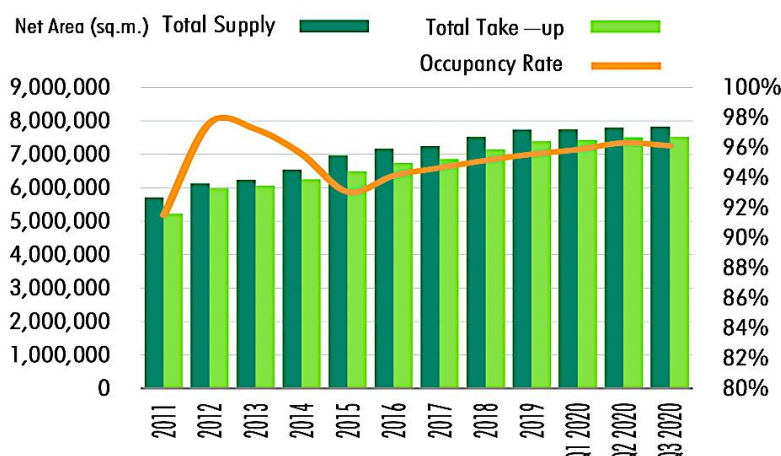
สำหรับความต้องการในการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ในปี พ.ศ.2563 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2562 โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 92 ทั้งนี้ผู้เช่าเน้นให้ความสนใจในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ที่ตั้งอยู่ในย่านกรุงเทพมหานครชานนอก และกรุงเทพมหานครชั้นในเป็นหลัก โดยมีอัตราพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ร้อยละ 95.5 และ 95.4 ตามลำดับ ทั้งนี้คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นอีกมากกว่า 1,000,000 ตารางเมตรเกิดขึ้นภายในปี พ.ศ.2566 โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครชานนอก

อัตราว่างของพื้นที่เช่า

อัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าไตรมาสที่สามปีพ.ศ.2563 ของพื้นที่ค้าปลีกภายในกรุงเทพและปริมณฑลลดลงจากไตรมาสที่สี่ของปีพ.ศ.2562 ประมาณร้อยละ 0.5 หรืออยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ของพื้นที่ปล่อยเช่า ซึ่งอยู่ในระดับปกติหากเปรียบเทียบกับอัตราพื้นที่ว่างในปีก่อนหน้าที่ผ่านมา โดยทั่วไปอัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ระหว่าง 6%-9% ดังนั้นแสดงถึงแนวโน้มคงตัว

ภาพรวมอุปทาน อุปสงค์และ อัตราการเช่า ของตลาดศูนย์การค้า ปี พ.ศ.2558 ถึง ปี พ.ศ.2563

การเปรียบเทียบ อุปสงค์อุปทาน และอัตราการเช่า ของศูนย์การค้า ปี พ.ศ.2558 ถึง ปี พ.ศ.2563 - ทั้งกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

สืบเนื่องจากอุปทานของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับ 6 ปีที่แล้วโดยพื้นที่ให้เช่าในตลาดศูนย์การค้าปลีก จากประมาณ 7,000,000 ตารางเมตร ในปี 2558 เป็นเกือบ 8,000,000 ตารางเมตร ในปี 2563 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของอุปสงค์แต่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า แต่โดยภาพรวมอุปสงค์ของ ตลาดศูนย์การค้าปลีก ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่มากขึ้นในทุกปีและต่อเนื่อง ดังที่จะเห็นได้ว่าอัตราการเช่า ยังคงอยู่ในระดับ 93% - 96% ระหว่างปี พ.ศ.2560 และ ปี พ.ศ.2563

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี 2564

จากรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปีไตรมาสที่สาม ปีพ.ศ.2563 แสดงข้อมูลในปี พ.ศ.2564 คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเกิดขึ้นใหม่กว่า 211,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตปริมณฑลคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 57 และกรุงเทพมหานครในสัดส่วนประมาณร้อยละ 32 จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ที่ขยายตัวออกไปย่านชานเมืองมากยิ่งขึ้น อีกทั้งรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ถึงอัตราการบริโภคของภาคเอกชนภายในประเทศว่าจะมีอัตราการเติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 2.0 ซึ่งจะสามารถส่งผลให้แนวโน้มภาพรวมของอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2564 มีอัตราเติบโตที่สูงขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 3) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 6) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 8) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
- 9) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจำยอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 14) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 15) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย
- 16) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 5) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- 6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- 7) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 11) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 14) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -