ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GROREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 12 กรกฎาคม 2564

Market Cap	3,150.00 ล้านบาท	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี**	10.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	315,000,000 หน่วย	**ทุนจดทะเบียน**	3,150 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,268,199,083.90 บาท	NAV	10.3752 บาท/หน่วย
Par	10 บาท/หน่วย	**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์**	12 กรกฎาคม 2564
Price/NAV	0.96 (เท่า)	**อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก**	-

สัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์

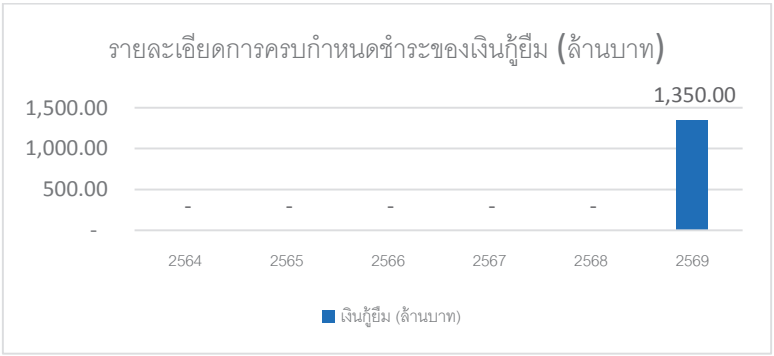


โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	4,893.12 ล้านบาท	**กำไร/ขาดทุนสะสม**	118.20 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,624.92 ล้านบาท	**สัดส่วนการกู้ยืม**	1,350.00 ล้านบาท
ส่วนทุน	3,150 ล้านบาท	Credit rating	-

โครงสร้างรายได้





ราคาประเมินทรัพย์สิน

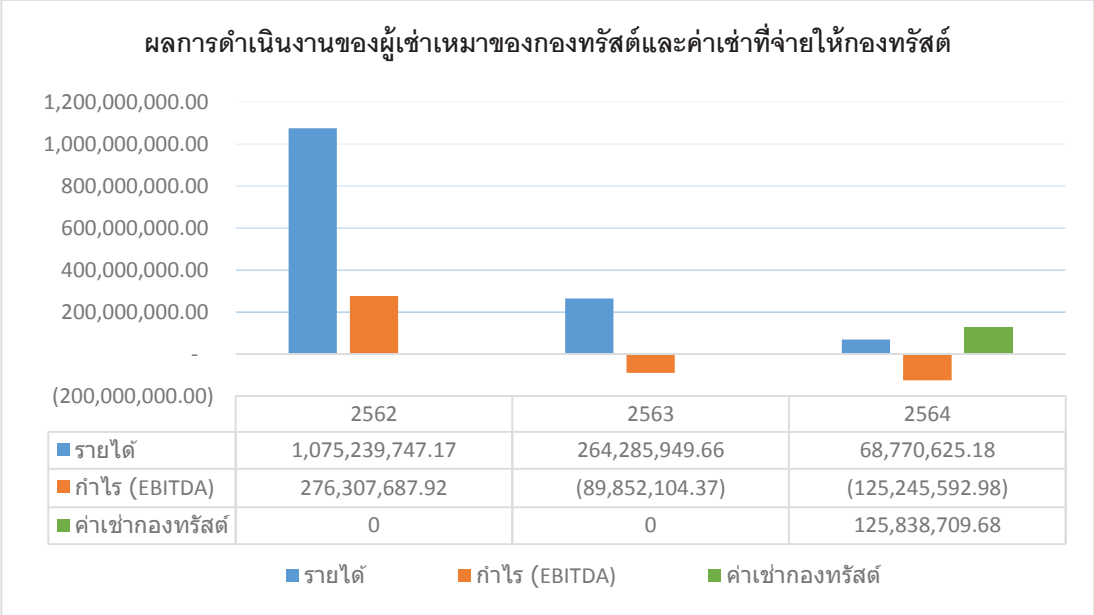
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	5,245 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF)
	5,218 ล้านบาท	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (V&C)
QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม	QR Code KF	QR Code V&C

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	71,937,900	22.84%
2	กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	5,771,000	1.83%
3	นางกุลธิดา บุญอิต	5,100,000	1.62%
4	บริษัท เคี่ยงฮวด โฮลดิ้งส์ จำกัด	5,000,000	1.59%
5	MISS TSUI LO	5,000,000	1.59%
Foreign Limit			49%
Current Foreign Holding			1.97%

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

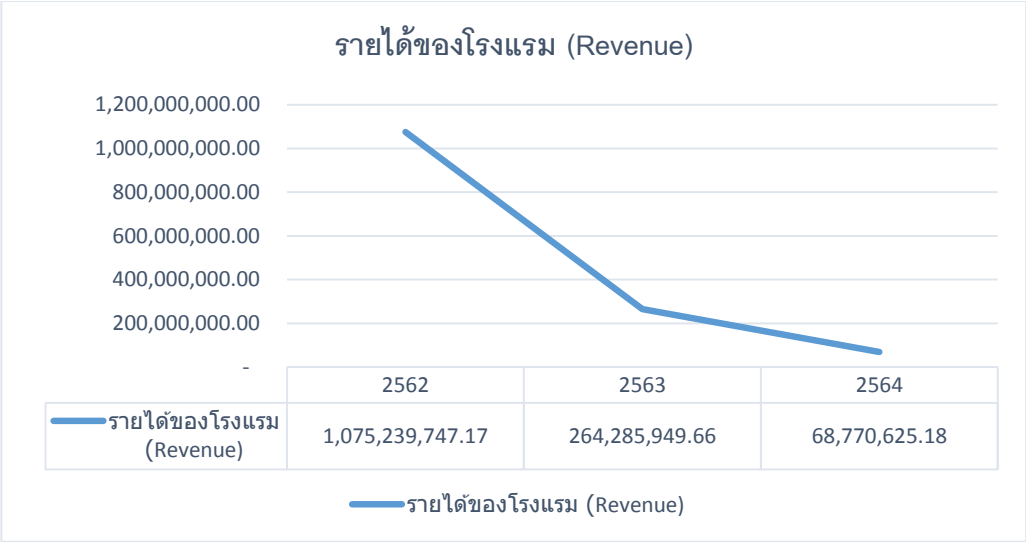
รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
12 ก.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	0.2700	บาท	10 มี.ค. 2565

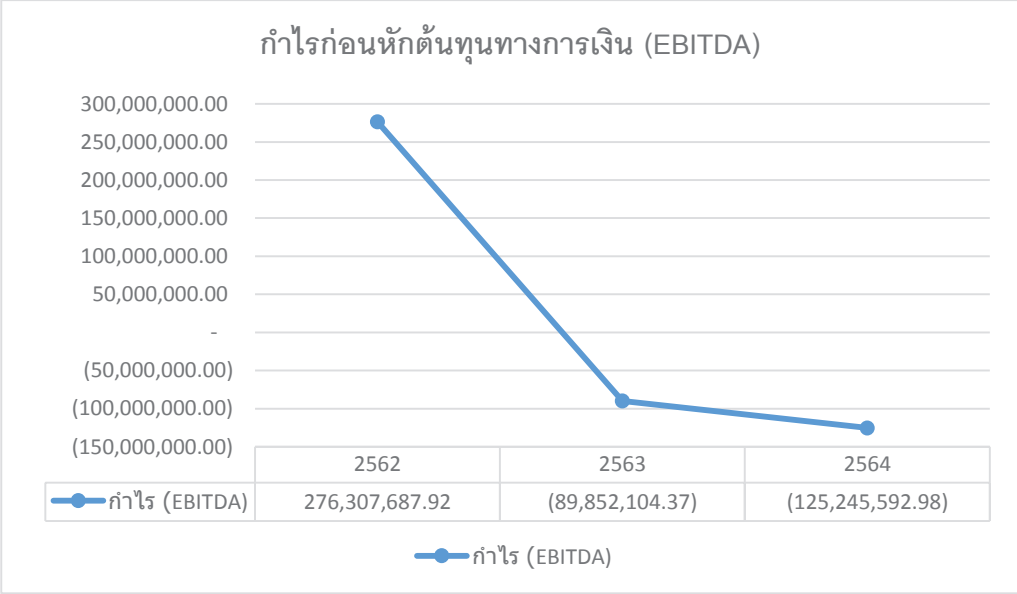


กองทรัสต์ ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส




รายได้ของโรงแรม (Revenue)
1,200,000,000.00
1,000,000,000.00
800,000,000.00
600,000,000.00
400,000,000.00
200,000,000.00
-
2562
2563
2564
รายได้ของโรงแรม (Revenue)
1,075,239,747.17
264,285,949.66
68,770,625.18
รายได้ของโรงแรม (Revenue)


กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน (EBITDA)
300,000,000.00
250,000,000.00
200,000,000.00
150,000,000.00
100,000,000.00
50,000,000.00
-
(50,000,000.00)
(100,000,000.00)
(150,000,000.00)
2562
2563
2564
กำไร (EBITDA)
276,307,687.92
(89,852,104.37)
(125,245,592.98)
กำไร (EBITDA)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ (หน่วย: บาท)	ปี 2564*
รายได้ค่าเช่า **	155,663,475.54
รายได้ดอกเบี้ย	211,059.75
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	89,749,566.67
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	118,199,083.90
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.3752
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.2700
ส่วนของลดทุน (บาท)	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33
ดอกเบี้ย / สินทรัพย์รวม (%)	0.58
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,497,851,583.43)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	4,500,000,000.00
กระแสเงินสดสุทธิ	2,148,416.57
สินทรัพย์สุทธิ	3,268,199,083.90
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.96
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	0.27
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	3,150.00
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	10.00

*กองทรัสต์ ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564

** กองทรัสต์บันทึกบัญชีรับรู้รายได้ค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นรายได้ดอกเบี้ยตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

<u>งบกำไรขาดทุน</u>

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 155.87 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่ได้มาจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการขายคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมข้างต้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นการโอนสินทรัพย์ที่มิใช่การขายตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ตามข้อกำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังนั้นกองทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จึงบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 37.67 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวน	อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,444,575.11 บาท	14.45%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,419,811.16 บาท	6.42%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	482,470.37 บาท	1.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	220,000 บาท	0.59%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	654,687.28 บาท	1.74%
ต้นทุนทางการเงิน	28,451,712.35 บาท	75.52%
รวมค่าใช้จ่าย	**37,673,256.27 บาท**	**100.00%**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 118.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายได้รวมจำนวน 155.88 ล้านบาท หักด้วยค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 37.67 ล้านบาท โดยรายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นนั้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,893.12 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อคืนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,498.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.92 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,624.92 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,350.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.08 ของหนี้สินรวม และเป็นเงินมัดจำจำนวน 259.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.94 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำทั้งหมดจำนวน 259.00 ล้านบาทแบ่งออกเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเป็นจำนวน 123.00 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญา และอีกจำนวน 136.00 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำซึ่งกองทรัสต์ยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อทางผู้เช่าดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิหรือหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิน 3,268.20 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,150.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.38 ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 118.20 ล้านบา

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☑ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารออมสิน จำนวน 1,350,000,000 บาท โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี หรือ อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่คู่สัญญาตกลงกันทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระเงินต้น	ชำระเงินต้นเมื่อครบกำหนดสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	จำนองโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และ/หรือ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ (ถ้ามี)
เงื่อนไขที่สำคัญ	กรณีกองทรัสต์ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 กรณีกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 60
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 12 กรกฎาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	**จำนวนเงินที่เรียกเก็บจริง หน่วย : บาท**	**% ของกำไรสุทธิ**	**เพดานค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	5,444,575.11	4.61	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2,419,811.16	2.05	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	482,470.37	0.41	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง

* ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

(1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

(2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

(3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

(6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

(7) การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

(8) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

(9) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

(10) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

(11) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

(2) ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ

(5) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(6) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

(7) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ รอยัล ออคิด เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(8) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

(10) ความเสี่ยงด้านภาษี

(11) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสัญญากู้เงินในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

(2) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

(4) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	https://www.one-asset.com/home

ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 199 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02- 649-2000
URL	https://www.mfcfund.com

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GROREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”)
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บลจ. เอ็มเอฟซี”)
ทุนชำระแล้ว	3,150,000,000 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภท	ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2564 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ. วรรณ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บลจ. เอ็มเอฟซี”) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

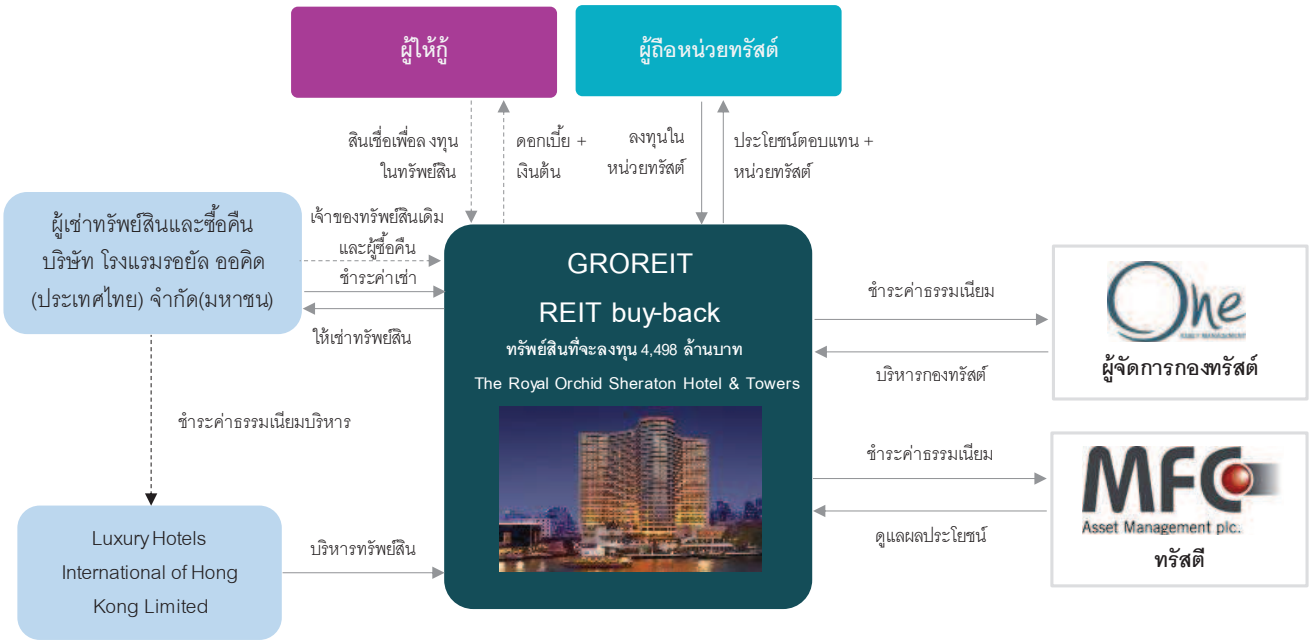
บลจ.วรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 15

กรกฎาคม 2564 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 4,498 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“รอยัล ออคิด”) โดย รอยัล ออคิด ได้ว่าจ้าง Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ของกลุ่ม Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งเป็นบริษัทเครือเดียวกันกับ Marriott ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม Chain ชื่อว่า “Sheraton” โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้และผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดช่องทางการติดต่อตาม ส่วนที่ 3 ข้อ 8.1.1

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และเงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ได้กำหนดเกณฑ์การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพยที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม คือ รอยัล ออคิด ในราคา วันและเวลาซึ่งกองทรัสต์กำหนด กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 3,150 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 1,350 ล้านบาท รวมมูลค่าลงทุนไม่เกิน 4,500 ล้านบาทและ รอยัล ออคิด ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินจะเป็นผู้เช่าและผู้ซื้อคืนทรัพย์สิน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ในรูปแบบของค่าเช่า ซึ่งกำหนดค่าเช่าปีละ 272 ล้านบาทต่อปี ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปีและ รอยัล ออคิดตกลงที่จะเช่าต่อไปอีก 2 คราวๆ ละ 1 ปี โดยมีข้อกำหนดในการขายทรัพย์สินคืนให้แก่รอยัล ออคิด ดังนี้

สิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 รอยัล ออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,703 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 4 รอยัล ออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,783 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 5 รอยัล ออคิด มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,873 ล้านบาท

เมื่อรอยัล ออคิดซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์แล้วไม่ว่าใช้สิทธิ (Option) ณ สิ้นสุดปีที่ 3 หรือ 4 หรือ ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ที่ทางรอยัล ออคิด มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินคืนแล้ว จะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำรงตามเงื่อนไขตามประกาศสำนักงานฯ กองทรัสต์จะดำเนินการชำระบัญชีและเลิกกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสตีกับผู้ให้กู้</u>

ผู้ให้กู้เป็นผู้ถือหุ้นของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 24.94 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2565) ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีนั้นมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมทรัสตีไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญาการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งในการพิจารณาจะคำนึงถึงประโยชน์ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น ซึ่งทรัสตีไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อโครงการ	โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,268,199,083.90 บาท
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม	5,245,000,000 บาท (KF) 5,218,000,000 บาท (V&C)
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	ร้อยละ 160.00
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10.3752 บาท/หน่วย

2.4.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

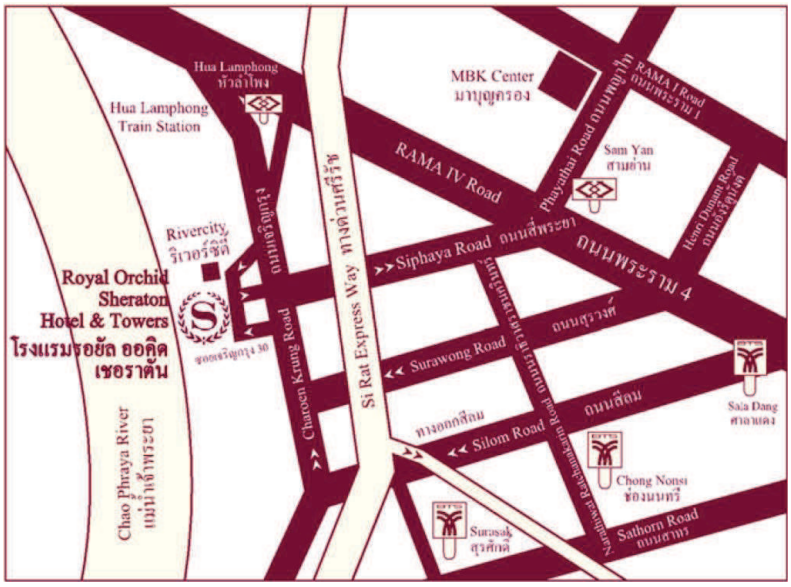
ทำเลที่ตั้ง

โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2527 ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยเจริญกรุง 30 (ซอยกัปตันบุช) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก โดยมีระยะห่างจากถนนเจริญกรุง ประมาณ 250 เมตร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 5 โฉนดติดต่อกัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 2722, 5488, 7401, 4345 และ 2747 มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 65 ตารางวา อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 28 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 726 ห้องพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา, Business Centre, ห้องอาหาร, สปา, ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ

ภาพแสดงโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส



แผนที่โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

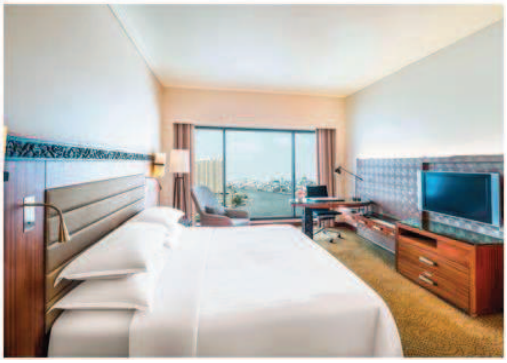
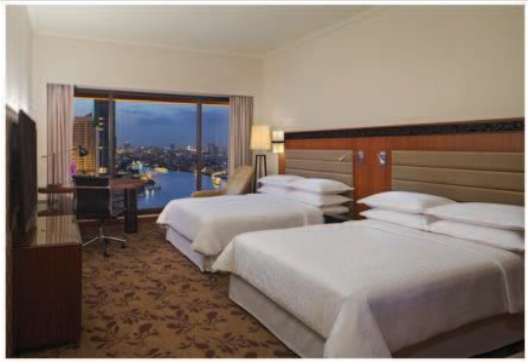
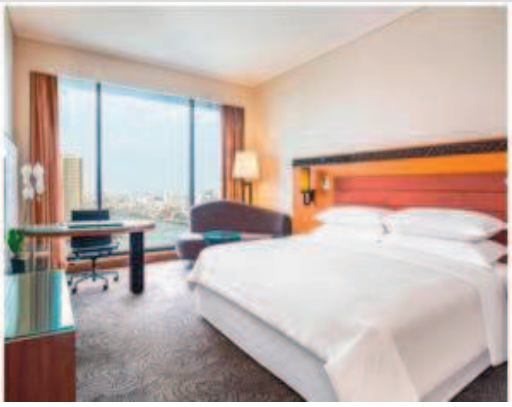
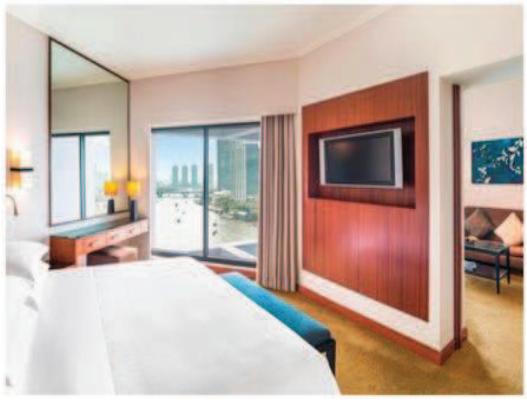


ห้องพักให้บริการ

โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สมีห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 726 ห้อง แบ่งออกเป็น 8 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

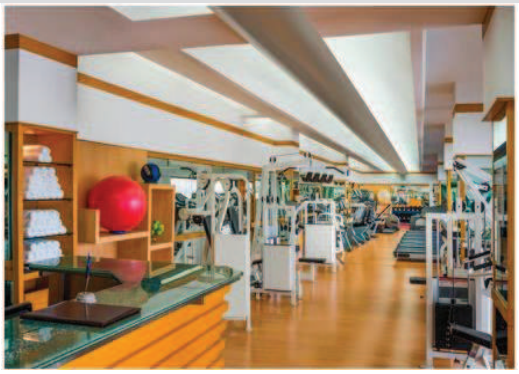
ลำดับ	ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1	Deluxe River View	324
2	Premium Deluxe River View	240
3	Junior River View Suite	19
4	Executive River View Suite	33
5	Clue Deluxe River View	95
6	Club Junior River View Suite	4
7	Club Executive River View Suite	10
8	Royal Orchid Presidential Suite	1
รวมจำนวน		**726**

รูปภาพห้องพักตามประเภท

Deluxe River View	Premium Deluxe River View
	
Club Deluxe River View	**Club Junior River View Suite**
	
Club Executive River View Suite	**Royal Orchid Presidential Suite**
	

ที่มา: https://www.marriott.com/hotels/hotel-photos/bkksi-royal-orchid-sheraton-hotel-and-towers/

รูปภาพสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ห้องอาหาร Riverside Grill	ห้องอาหาร Giorgio's
	
ห้องออกกำลังกาย	**สระว่ายน้ำ**
	
ห้องประชุม	**ห้องประชุม**
	

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

สำหรับระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบสระว่ายน้ำ ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแก๊สและชักรีด ห้องครัวและห้องเย็น เป็นต้น

ที่ดินและอาคาร

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยเจริญกรุง 30 (ซอยกัปตันบุช) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 65 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 โฉนด ติดต่อกัน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	2722	656	820	0	0	39
2	5488	152	1657	2	1	49
3	7401	1	2118	0	3	59
4	4345	790	1306	1	0	96
5	2747	2	839	0	3	22
รวม				5	1	65

<u>รูปภาพแผนผังโฉนดที่ตั้งของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส</u>



อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 69,593 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารและที่ดินที่ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

โดยอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่ซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ซึ่งอายุเฉลี่ยของอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมด ประมาณ 38 ปี

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส จากบริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 4,498,000,000 บาท

เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ

<u>จุดเด่นของการลงทุนในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส</u>

- **ทรัพย์สินมีคุณภาพ** พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานสากล ห้องพักของโรงแรมทั้งหมดสามารถเห็นวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงาม นอกจากนี้ โรงแรมยังมีความพร้อมในการอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ ตามมาตรฐานของโรงแรมระดับนานาชาติสำหรับแขกผู้เข้าพักทุกท่าน ไม่ว่าจะเป็นนักธุรกิจ นักท่องเที่ยว หรือผู้ที่มาเพื่อการพักผ่อนพร้อมครอบครัว อาทิ สระว่ายน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ และสปาที่ให้บริการสปาแบบครบวงจรภายในบรรยากาศสงบส่วนตัวพร้อชมทิวทัศน์ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

- **ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ** ลักษณะเด่นของโรงแรมแห่งนี้ตั้งอยู่ติดโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาที่สวยงามและอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เมืองที่เป็นจุดมุ่งหมายของของนักท่องเที่ยวทั่วโลกเป็นลำดับต้นๆ รวมถึงกรุงเทพมหานครยังเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญระดับโลก ทำให้มีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางมายังกรุงเทพมหาครจำนวนมาก รวมถึงโรงแรมตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในกรุงเทพ ยังตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าริเวอร์ซิตี้ ซึ่งแขกสามารถเดินไปศูนย์การค้าและสามารถเดินทางโดยเรือข้ามฟากไปยังศูนย์การค้า ไอคอน สยาม

- **มีศักยภาพในการสร้างรายได้** ก่อนการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทรัพย์สินมีอัตราการเข้าพักอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงในขณะที่อัตราราคาเฉลี่ยห้องพักต่อวันทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต ทำให้มีโอกาสสร้างรายได้มากขึ้น หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ดีขึ้น มีความเป็นไปได้สูงที่ทรัพย์สินจะกลับมาสร้างศักยภาพในการหารายได้

- **การบริหารโครงการโดยผู้บริหารมืออาชีพ** ปัจจุบันโรงแรม บริหารงานโดยมีการว่าจ้าง Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารโรงแรมใน Chain ชื่อว่า “Sheraton”

- **ลงทุนในทรัพย์สินต่ำกว่าราคาประเมิน** ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนจะได้รับกรรมสิทธิสมบูรณ์มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน 4,500 ล้านบาท โดยมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ต่ำสุดของผู้ประเมินทั้งสองรายที่มูลค่า 5,218 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 13.76 จากราคาประเมินต่ำสุด โดยถือว่าเป็นโอกาสที่ดีในการลงทุน

- **รายได้ค่าเช่าแน่นอน** ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่ซึ่งไม่มีส่วนของค่าเช่าผันแปร จึงเป็นรายได้ที่แน่นอน

- **หลักประกันการเช่าแน่นอน** ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะวางเงินมัดจำ ในปีที่ 1 – 2 จำนวน 259 ล้านบาท และ ในปีที่ 3 – 5 จำนวน 136 ล้านบาท เป็นหลักประกันค่าเช่า

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออกรายงานการประเมิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF)	5,245 ล้านบาท	5 กุมภาพันธ์ 2564	วิธีคิดจากรายได้	15 มีนาคม 2564
บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (V&C)	5,218 ล้านบาท	4 กุมภาพันธ์ 2564	วิธีคิดจากรายได้	22 กุมภาพันธ์ 2564

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัทโรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีการว่าจ้าง Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม Chain ชื่อว่า “Sheraton” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2564 กองทรัสต์ มีรายได้รวมอยู่ที่ 155.87 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าตามมาตรฐานบัญชี จำนวน 155.66 ล้านบาท (รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับตามแนวปฏิบัติทางบัญชี โดยรายได้ดอกเบี้ยรับนั้นรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและราคาบังคับซื้อคืนเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในปีที่ 5 คือ 4,873 ล้านบาท ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.21 ล้านบาท

ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน) ถึง 31 ธันวาคม 2564 ทั้งหมดเท่ากับ 125.84 ล้านบาท

2.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยโดยรวม โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีการว่าจ้าง Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม Chain ชื่อว่า “Sheraton” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม คือ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ภายในระยะเวลา 5 ปี โดย รอยัล ออคิด มีสิทธิ์ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืน ณ สิ้นสุดปีที่ 3 และ 4 และมีภาระผูกพัน (obligation) มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืน ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ซึ่งกำหนดราคาซื้อคืนวันและเวลาที่ตกลงไว้ล่วงหน้า ทั้งนี้

รอยัล ออคิดได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ยอมรับ

2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“**กองทรัสต์**”)
ผู้เช่า	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“**รอยัล ออคิด**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินที่เช่าได้แก่อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ <u>อสังหาริมทรัพย์</u> (1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 65 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 5 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งรอยัล ออคิดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สโดยมีรายละเอียดที่ดินเช่าปรากฏตาม*ส่วนที่ 2 ข้อ 3.1 “ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก”* (“**ที่ดินที่จะเช่า**”) และ (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น สระว่ายน้ำ และอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนสนับสนุนอื่น ๆ ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 69,593 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีรายละเอียดอาคารที่เช่าปรากฏตาม*ส่วนที่ 2 ข้อ 3.1 “ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก”* (“**อาคารที่เช่า**”)

หัวข้อ	รายละเอียด
	<u>สังหาริมทรัพย์</u> เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลาการเช่า	■ ระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (”**ระยะเวลาการเช่า**”) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการ รอยัล ออคิดตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 2 คราว คราวละ 1 ปี (“**ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป**”) หากกองทรัสต์ส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาออกไปให้แก่รอยัล ออคิดอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปแต่ละคราว) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ■ รอยัล ออคิดจะมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 หรือเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 4 (ในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไป) แล้วแต่กรณี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีรอยัล ออคิดไม่ต่ออายุสัญญาฉบับนี้เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาการเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ในกรณีเช่นนั้น รอยัล ออคิดมีหน้าที่จะต้องซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้ส่งหนังสือแจ้งให้รอยัลออคิดมาดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ในราคาดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่การสิ้นสุดของสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 1 หรือปีการเช่าที่ 2 ให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับจำนวนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal rate of return: IRR) เท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี ณ วันที่มีการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	โดยคำนวณรวมผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ (ข) ในกรณีที่การสิ้นสุดของสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 3 หรือ ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 ให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าได้แก่ 4,703,000,000 บาท, 4,783,000,000 บาท และ 4,873,000,000 บาท ตามลำดับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การชำระค่าเช่า	■ รอยัล ออคิดตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยรอยัล ออคิดตกลงจะชำระค่าเช่า ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (“**วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า**”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น ■ สำหรับค่าเช่าในเดือนแรกให้รอยัล ออคิดชำระให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวน 5,000,000 บาท และภายใน 30 วันถัดไปเป็นจำนวน 7,000,000 บาท และจะชำระจำนวนเงินส่วนที่เหลือของค่าเช่าในเดือนแรกภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่า ทั้งนี้ หากค่าเช่าเดือนแรกมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเงินที่ชำระล่วงหน้าแล้วตามที่กำหนดข้างต้น ให้นำส่วนที่เกินเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าของเดือนถัดไปที่จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ รอยัล ออคิดมีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ ในกรณีที่รอยัล ออคิดได้ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนก่อนที่กองทรัสต์จะใช้สิทธิหักเงินมัดจำ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าในงวดใดแล้ว และรอยัล ออคิดได้นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีเช่นนั้นให้ถือว่ารอยัล ออคิดไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดการชำระค่าเช่าสำหรับสำหรับงวดการจ่ายค่าเช่าดังกล่าว ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดผิดนัดการชำระค่าเช่า 2 ครั้งติดต่อกัน คู่สัญญาตกลงที่จะเจรจาหารือกันเพื่อพิจารณาเรื่องการผ่อนผันเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	ฉบับนี้ ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบในเชิงลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ รอยัล ออคิดรวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันโดยไม่ใช่ความผิดของรอยัล ออคิด และกฎเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ ขณะนั้น หากไม่สามารถได้ข้อสรุปจากการเจรจาหารือร่วมกันภายใน 30 วัน นับจากวันที่กองทรัสต์แจ้งให้รอยัล ออคิดเจรจาเรื่องการผ่อนผันเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวแก่รอยัล ออคิดอีก และรอยัล ออคิดจะต้องซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญา
เงินมัดจำ	■ รอยัล ออคิดตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวน 6 เดือน ซึ่งประกอบไปด้วยมูลค่าเงินมัดจำค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวน 136,000,000 บาท บวกด้วยร้อยละ 7 ของมูลค่าค่าเช่าสำหรับสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 เดือน ■ กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญานี้ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของรอยัล ออคิดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตามหรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของรอยัล ออคิดตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ ■ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่รอยัล ออคิดส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ รอยัล ออคิดมีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิมภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ (แล้วแต่กรณี) (“**วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำ**”) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราสูงสุดที่กฎหมายที่ใช้บังคับ ณ เวลาที่มีการผิดนัดการเติมเงินมัดจำกำหนด นับแต่วัน

<table>
<tr><th>หัวข้อ</th><th>รายละเอียด</th></tr>
<tr><td></td><td>ครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่รอยัล ออคิดได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิม
■ กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่รอยัล ออคิดในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่รอยัล ออคิดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับและ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว (“ดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ”)
■ กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยค้างชำระให้แก่รอยัล ออคิดเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป) หรือเมื่อรอยัล ออคิดและกองทรัสต์ดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิหรือหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 เสร็จสิ้น ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมทั้งจำนวนเงินใด ๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้รอยัล ออคิดมีสิทธิเลือกที่จะให้เงินมัดจำและดอกเบี้ย (ถ้ามี) เป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เช่า</td></tr>
<tr><td>รายละเอียดค่าเช่า</td><td>รอยัล ออคิด ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์ที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้
<u>ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รายปี</u>
<table>
<tr><th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อปี (บาท)</th><th>ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)(บาท)</th><th>รวมค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th></tr>
<tr><td>ปีที่ 1</td><td>217,600,000</td><td>54,400,000</td><td>272,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 2</td><td>217,600,000</td><td>54,400,000</td><td>272,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 3</td><td>217,600,000</td><td>54,400,000</td><td>272,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 4</td><td>217,600,000</td><td>54,400,000</td><td>272,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 5</td><td>217,600,000</td><td>54,400,000</td><td>272,000,000</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>1,088,000,000</td><td>272,000,000</td><td>1,360,000,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

หัวข้อ	รายละเอียด
	อัตราส่วนของค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสำหรับสังหาริมทรัพย์รายปีที่ต้องชำระเป็นรายเดือนเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา สำหรับในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ
สิทธิการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 และปีการเช่าที่ 4 (Buy-back Option)	รอยัล ออคิดในฐานะเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่เช่ามีสิทธิในการขอซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 หรือวันสิ้นสุดปีการเช่าที่ 4 ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้และสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ในราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้ ▪ สิ้นสุดปีการเช่าที่ 3: 4,703,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ▪ สิ้นสุดปีการเช่าที่ 4: 4,783,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 5 (Buy-back Obligation)	รอยัล ออคิดในฐานะเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่เช่ามีหน้าที่ซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 5 ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้และสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ในราคา 4,873,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ข้อตกลงของรอยัล ออคิด ในกรณีที่รอยัล ออคิดไม่ซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า	▪ รอยัล ออคิดจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่า (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ หากทรัพย์สินที่เช่ารายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย รอยัล ออคิดไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งส่งมอบการครอบครอง โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรื้อถอนส่วนต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่รอยัลออคิดเป็นเจ้าของซึ่งตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าหรือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้ทราบ ▪ รอยัล ออคิดจะดำเนินการโดยความพยายามอย่างดีที่สุดให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเข้าเป็นคู่สัญญาแทนรอยัล ออคิด ภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน (Garden of Portugal) จากสถานทูตโปรตุเกส) เพื่อให้กองทรัสต์หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า ■ รอยัล ออคิดจะดำเนินการให้มีการโอนสิทธิการเช่าที่จอดรถภายใต้สัญญาเช่าที่จอดรถ ลงวันที่ 1 มีนาคม 2564 ระหว่าง ริเวอร์ซิตี้ แบงค็อกและรอยัล ออคิด โดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะต้องมีสิทธิใช้ที่จอดรถของ ริเวอร์ซิตี้ แบงค็อก เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 2 ปี นับจากวันที่มีการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า ■ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างบริหารและสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด (ภายใต้เงื่อนไขว่าบุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติตามที่ผู้บริหารโรงแรมกำหนด) รอยัล ออคิดตกลงว่ารอยัล ออคิดจะยังมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในบำรุงรักษาซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาจ้างบริหารและสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ■ รอยัล ออคิดจะต้องดำเนินการโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ กองทรัสต์ หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สได้อย่างต่อเนื่อง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ■ รอยัล ออคิดจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ■ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ รอยัล ออคิดจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติของรอยัล ออคิด เช่น การให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ และ/หรือร้านค้าย่อยในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	■ รอยัล ออคิดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ■ รอยัล ออคิดมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป รอยัล ออคิดได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สและใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ รอยัล ออคิดได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ■ รอยัล ออคิดมิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาลที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของรอยัล ออคิดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปจนกว่าคู่สัญญาจะได้ดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสิ้น รอยัล ออคิดจะต้องได้รับการประเมินอันดับเครดิต (credit rating) ทุกปีโดยสถาบันจัดอันดับความเชื่อถือที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ยอมรับด้วยค่าใช้จ่ายของรอยัล ออคิดเอง และแจ้งผลการประเมินอันดับเครดิตของ รอยัล ออคิด ให้กองทรัสต์ทราบภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการผลประเมินอันดับเครดิต ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารโรงแรมรอยัลออคิดจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 60 (หกสิบ) วันก่อนการดำเนินการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรอยัลออคิดจะต้องดำเนินการร้องขอต่อกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ■ ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือการดำเนินการใด ๆ ของ รอยัล ออคิด รอยัล ออคิดจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ต้องปฏิบัติ ■ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความสัญญาฉบับนี้ แม้ว่าจะมีการบันทึกบัญชีในชื่อที่แตกต่างกันก็ตาม รอยัล ออคิดถือว่าค่าเช่ารายปีและราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ ก่อนหรือเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 (แล้วแต่กรณี) รวมกันถือว่าเป็นหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าฉบับนี้
หน้าที่ผู้เช่า	■ เพื่อให้ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงาน[1]และทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ รอยัล ออคิดตกลงที่จะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) สำหรับทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานและทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานและ

[1] ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงาน หมายถึง ทรัพย์สินอื่นใดที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าที่เกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทรัพย์สินที่เช่า ตามที่ได้ตกลงกับผู้บริหารโรงแรมในฐานะเจ้าของโรงแรม (Owner) ภายใต้สัญญาจ้างบริหารและสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานและทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผลโดยค่าใช้จ่ายของ รอยัล ออคิดเอง ■ รอยัล ออคิดจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และ รอยัล ออคิดจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ ■ รอยัล ออคิดไม่ลงทุนในหลักทรัพย์ใด เว้นแต่ รอยัล ออคิดจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้หลักทรัพย์ที่ รอยัล ออคิดจะลงทุนจะต้องเป็นหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง และสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดทันท่วงทีและเพียงพอสำหรับกรณีที่ รอยัล ออคิดมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินเพื่อชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์หรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ของ รอยัล ออคิดภายใต้สัญญาฉบับนี้ในขณะนั้น ■ รอยัล ออคิดจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใด ๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมจากแกรนด์ แอสเสทหรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับแกรนด์ แอสเสทหรือสถาบันการเงินสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส หรือการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป หรือเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าเช่า หรือการเตรียมการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้หรือเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อการเตรียมการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์เมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 (แล้วแต่กรณี)

หัวข้อ	รายละเอียด
	■ รอยัล ออคิดจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่รอยัล ออคิดมีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ■ รอยัล ออคิดจะไม่ลดทุนจดทะเบียนให้ต่ำกว่า 50,000,000 บาท หรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ รอยัล ออคิดจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง รอยัล ออคิดจะโอนทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ■ รอยัล ออคิดตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการดำเนินการใด ๆ ของรอยัล ออคิดอาจเป็นการฝ่าฝืนใบอนุญาต เอกสารใด ๆ คำสั่ง หรือคำแนะนำจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์มีสิทธิที่จะแจ้งให้รอยัล ออคิดระงับ หยุดการดำเนินการ ปรับปรุง หรือกระทำการใด ๆ เพื่อเป็นการแก้ไขการฝ่าฝืนดังกล่าวและรอยัล ออคิดจะต้องดำเนินการตามคำแนะนำของกองทรัสต์เมื่อได้รับแจ้งโดยไม่ชักช้า
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	รอยัล ออคิดตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของกองทรัสต์ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่า (หากมี) ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ รอยัล ออคิดจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Industrial All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับรอยัล ออคิดในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และรอยัล ออคิดตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 8,000,000 บาท กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้รอยัล ออคิดโดยตรงได้ โดยรอยัล ออคิดจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น (2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่รอยัล ออคิดคาดว่าจะได้รับในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของรอยัล ออคิดเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับรอยัล ออคิดและผู้บริหารโรงแรมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ รอยัล ออคิดตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ (3) ประกันความรับผิดชอบอย่างกว้างขวางของผู้ประกอบธุรกิจต่อบุคคลอื่น (Comprehensive General Liability) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่รอยัล ออคิด ผู้บริหารโรงแรม และกองทรัสต์เห็นชอบ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับรอยัล ออคิดในกรมธรรม์

หัวข้อ	รายละเอียด
	ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ รอยัล ออคิดตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ ■ นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้รอยัล ออคิดสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ ■ ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่รอยัล ออคิด ในกรณีเช่นนั้นรอยัล ออคิดมีหน้าที่ที่จะต้องซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ภายในระยะเวลา 90 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้ส่งหนังสือแจ้งให้รอยัล ออคิดมาดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ในราคาดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่การเลิกสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 1 หรือปีการเช่าที่ 2 ให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับจำนวนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal rate of return: IRR) เท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี ณ วันที่มีการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าโดยคำนวณรวมผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ (2) ในกรณีที่การเลิกสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 3 หรือ ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 ให้ราคาซื้อคืน**ทรัพย์สินที่เช่า**ได้แก่

หัวข้อ	รายละเอียด
	4,703,000,000 บาท 4,783,000,000 บาท และ 4,873,000,000 บาท ตามลำดับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยเงินค่าซื้อคืน**ทรัพย์สินที่เช่า**ที่**รอยัล ออคิด**จะต้องชำระให้แก่**กองทรัสต์**ภายใต้ข้อนี้จะเท่ากับส่วนต่างระหว่าง**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**ที่**กองทรัสต์**ได้รับจากผู้รับประกันภัยและราคาซื้อคืน**ทรัพย์สินที่เช่า**ในแต่ละกรณี หาก**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**มีจำนวนสูงกว่าราคาซื้อคืน**ทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์**จะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่**รอยัล ออคิด** ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้นมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์และรอยัล ออคิดจะมาปรึกษาหารือและตกลงกันเรื่องภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่รอยัล ออคิด ในกรณีเช่นนั้นรอยัล

หัวข้อ	รายละเอียด
	ออคิดมีหน้าที่ที่จะต้องซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 90 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้ส่งหนังสือแจ้งให้รอยัลออคิดมาดำเนินการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ในราคาดังต่อไปนี้ ○ ในกรณีที่การเลิกสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 1 หรือปีการเช่าที่ 2 ให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับจำนวนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal rate of return: IRR) เท่ากับร้อยละ 8 ต่อปี ณ วันที่มีการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวณรวมผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ○ ในกรณีที่การเลิกสัญญาเกิดขึ้นระหว่างปีการเช่าที่ 3 หรือ ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 ให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าได้แก่ 4,703,000,000 บาท 4,783,000,000 บาท และ 4,873,000,000 บาท ตามลำดับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยเงินค่าซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าที่รอยัล ออคิดจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อนี้จะเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้รับประกันภัยและราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าในแต่ละกรณี หากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานมีจำนวนสูงกว่าราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่รอยัล ออคิด
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของรอยัล ออคิด ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการโดยรอยัล ออคิดไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่รอยัล ออคิดได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ ในกรณีที่รอยัล ออคิดผิดนัดการชำระค่าเช่า 2 ครั้งติดต่อกัน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันทีเมื่อกองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจาหารือกับรอยัล ออคิดตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาจ้างบริหาร และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหาร หรือสัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกพันอื่นใดที่รอยัล ออคิดมีต่อบุคคลภายนอก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญากู้กับสถาบันการเงินหรือหุ้นกู้ ซึ่งการผิดสัญญาดังกล่าว [อาจเป็นเหตุให้บุคคลภายนอกมีสิทธิเรียกร้องให้รอยัลออคิดชำระหนี้ภายใต้สัญญา เรียกร้องค่าเสียหาย หรือภายใต้มูลหนี้อื่นใด เป็นจำนวนเงินมากกว่า 100,000,000 บาท ขึ้นไป หรืออาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารอยัลออคิดในการปฏิบัติหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ปีการเช่าที่ 4 หรือปีการเช่าที่ 5 ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของรอยัล ออคิดต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของรอยัล ออคิดในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่รอยัล ออคิดได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่รอยัล ออคิด ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของรอยัล ออคิด หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่รอยัล ออคิดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากรอยัล ออคิดได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ รอยัล ออคิดตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ รอยัล ออคิดมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปโดยไม่ได้มีการต่ออายุสัญญา หรือ (2) เมื่อรอยัล ออคิดและกองทรัสต์ดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สิทธิการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 หรือปีการเช่าที่ 4 เสร็จสิ้น หรือ (3) เมื่อสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาจ้างบริหาร และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาจ้างบริหารสิ้นสุดลง หรือ (4) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือ (5) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (4) หรือ(5) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย	■ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้ายโรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ (เว้นแต่ข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การชำระค่าเช่า และหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ รอยัล ออคิดไม่สามารถอ้างเหตุสุดวิสัยในการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว) คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามปกติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.5.3. ผู้เช่า

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่า	บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช (ซอยเจริญกรุง 30) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001111
โทรศัพท์	02-266-0123
โทรสาร	02-236-8320, 02-236-6656
ทุนจดทะเบียน	1,117,500,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	937,500,000 บาท

(2) ผู้บริหารและประสบการณ์

ชื่อผู้บริหาร	นายศานิต อรรถญาณสกุล
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	3 พฤษภาคม 2561 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2515 - เนติบัณฑิตไทย รุ่น 25 สถาบันอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 114/2558 ในวันที่ 26 มกราคม 2558 - ปริญญาเอก ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการประกอบการ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปีการศึกษา 2558 - ปริญญาเอก ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต ปีการศึกษา 2561
ประวัติการทำงาน	พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร, บมจ.โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ, บมจ. วี รีเทล 2558 – ปัจจุบัน : กรรมการ และรองประธานกรรมการบริหาร, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ก.ค. 2555 – ปัจจุบัน : กรรมการ, Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. พ.ย. 2554 – 2561 : กรรมการ, บมจ. วี รีเทล

	2550 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด 2528 – ปัจจุบัน : รองประธานกรรมการ, และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, ประธานกรรมการบริหาร บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค 2550 - ม.ค. 2558 : กรรมการ, บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเมนท์ กรุงเทพ จำกัด 2545 - ส.ค. 2557 : กรรมการ, บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน 2542 - ม.ค. 2558 : กรรมการ, บริษัท เอสเสท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด 2538 - ต.ค. 2553 : กรรมการ, บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้

ชื่อผู้บริหาร	นายวิทวัส วิภากุล
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	3 พฤษภาคม 2561 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต), Tarleton State University, Dallas, Texas, U.S.A. - ปริญญาตรี (สถาปัตยกรรมศาสตร์), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการทำงาน	พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัทไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ส.ค. 2559 - เม.ย. 2560 : กรรมการและกรรมการบริหาร, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ธ.ค. 2553 - มิ.ย. 2558 : กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 2546 – 2548 : กรรมการ, บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด 2541 – 2558 : กรรมการผู้จัดการ, บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 2536 - 2541 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อผู้บริหาร	นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	3 พฤษภาคม 2561 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์การเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูงการสอบบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Director Certification Program (DCP 72/2006) - สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2
ประวัติการทำงาน	พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการบริหาร, บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) พ.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัทไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด พ.ค. 2560 – ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (กลุ่มการเงิน), บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 2558 - เม.ย. 2560 : กรรมการและกรรมการบริหาร, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 2558 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ชอปปิ้ง มอลล์ จำกัด 2556 – 2557 : กรรมการบริหาร, บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน 2555 – 2557 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน, บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน 2545 – 2557 : กรรมการ, บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน 2545 - 2555 : ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ด้านการเงิน, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน

ชื่อผู้บริหาร	นายอมรินทร์ นฤหล้า
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	16 กรกฎาคม 2561 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน, รัฐแมสซาชูเซตส์, ประเทศสหรัฐอเมริกา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Certification Program (DCP) ปี 2547
ประวัติการทำงาน	ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการบริหาร, บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) ก.ค. 2561 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บริษัทไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด 2545 – ปัจจุบัน : กรรมการและกรรมการบริหาร, บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ 2542 - 2545 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด 2541 - 2543 : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อผู้บริหาร	นางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	12 มีนาคม 2562
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโท สาขาบริหารการโรงแรม (วิชาโท อสังหาริมทรัพย์), มหาวิทยาลัยคอร์เนล ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (หลักสูตรนานาชาติ) สาขาบัญชี (เกียรตินิยมอันดับ 1), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการทำงาน	มี.ค. 2562 – ปัจจุบัน : กรรมการ, บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร, บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) 2568 - ปัจจุบัน : ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานพัฒนาธุรกิจต่างประเทศ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(3) **ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า**

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	609,545,594	341,353,961	767,113,817
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,394,370,635	574,186,463	455,646,610
รวมสินทรัพย์	**8,003,916,229**	**915,540,424**	**1,222,760,427**
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	758,257,810	98,933,180	188,145,407
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,457,445,363	153,354,304	80,044,110
รวมหนี้สิน	**5,215,703,173**	**252,287,484**	**268,189,517**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,788,213,056**	**663,252,940**	**954,570,910**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**8,003,916,229**	**915,540,424**	**1,222,760,427**

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
รายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	62,262,003	240,849,603	977,948,441
รายได้อื่น	2,943,925	534,766	738,310
รวมรายได้	**65,205,928**	**241,384,369**	**978,686,751**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายและบริการ	81,427,615	153,525,524	342,254,835
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	17,879,284	43,072,125	88,219,531
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	138,093,869	153,245,806	295,594,514
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	77,968,252	83,727,349	78,515,573
รวมค่าใช้จ่าย	**315,369,020**	**433,570,804**	**804,584,453**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**(250,163,092)**	**(192,186,435)**	**174,102,298**
รายได้ทางการเงิน	162,072,795	4,131,778	7,836,605
ต้นทุนทางการเงิน	(180,055,685)	(8,143,041)	(28,380)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(268,145,982)**	**(196,197,698)**	**181,910,523**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	54,706,098	41,543,543	(34,547,145)
ขาดทุนสำหรับปี	**(213,439,884)**	**(154,654,155)**	**147,363,378**

ที่มา: งบการเงินรวมของโรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้เช่ามีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวภายใต้การบริหารโรงแรมในระดับสากล Chain ชื่อว่า “Sheraton” โดย Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ของกลุ่ม Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งเป็นบริษัทเครือเดียวกันกับ Marriott นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ จึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ

ถึงแม้ว่าในปี 2564 ที่ผ่านมา ผู้เช่าจะมีผลขาดทุนอยู่ที่ 213.44 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็วตั้งแต่ต้นปี 2563 อย่างต่อเนื่องและได้ลุกลามขยายวงออกจากสาธารณรัฐประชาชนจีนสู่พื้นที่ประเทศอื่นๆ เป็นวงกว้างทั่วโลก ทำให้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และทางโรงแรมยังได้ปิดกิจการชั่วคราวเพื่อปรับปรุงระบบท่อภายในอาคารตั้งแต่เดือนมิถุนายนจนถึงเดือนตุลาคม 2564 อย่างไรก็ดี ผู้เช่ายังคงสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่า

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	**สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564**		
	ยอดตามสัญญาเช่า	**ยอดที่ได้รับจริง**	**ความแตกต่าง**
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	100,670,967.74 บาท	100,670,967.74 บาท	0 บาท
ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	25,167,741.94 บาท	25,167,741.94 บาท	0 บาท
ยอดรวม	**125,838,709.68 บาท**	**125,838,709.68 บาท**	**0 บาท**

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการโดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

  (1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน

  ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

  - กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทระย์สินได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ
  - กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที

    อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 2 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

2.6. การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

2.6.1. วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2) เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3) เพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้นข้อที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้นข้อที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

2.6.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียก "ผู้ให้กู้") ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินสินเชื่อระยะยาว ในวงเงินรวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 1,350 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารออมสิน
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี หรือ อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่คู่สัญญาตกลงกันทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ก้อนแรก
การชำระเงินต้น	ชำระเงินต้นเมื่อครบกำหนดสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	จำนองโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และ/หรือ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ (ถ้ามี)
เงื่อนไขที่สำคัญ	กรณีกองทรัสต์ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 กรณีกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 60

ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 4 "ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน"

2.6.3. ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจโรงแรม และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนั้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ไม่ด้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้นานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้วงเงินดังกล่าว

จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้เงินและหลักประกัน อาจจะแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

2.6.4. การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีคำนวณจากกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีหักด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากจำนวนเงินกู้ยืม ระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย

สถานะเงินสดของกองทรัสต์ในการกำหนดวงเงินกันสำรอง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2.6.5. ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสตีกับผู้ให้กู้

ผู้ให้กู้เป็นผู้ถือหุ้นของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 24.94 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2565) ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันของทรัสตีนั้นมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมทรัสตีไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญาการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งในการพิจารณาจะคำนึงถึงประโยชน์ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น ซึ่งทรัสตีไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.6. สถานะของการกู้ยืมเงินรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

จำนวนเงินกู้ (บาท)	1,350,000,000
มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	4,893,122,737.83
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	27.59

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

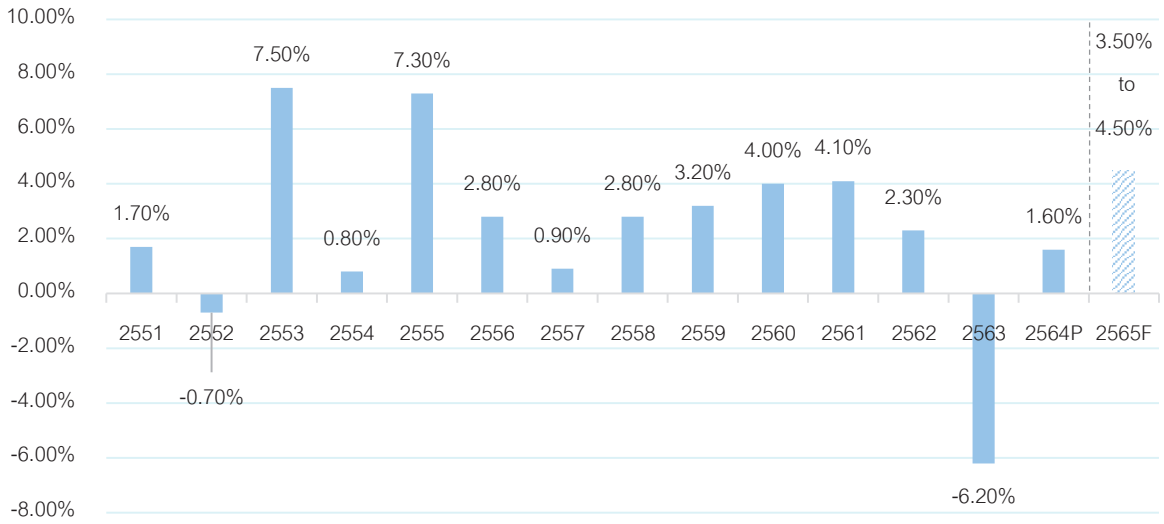
3.1. ภาพรวมของธุรกิจในประเทศไทย

ในปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สคช.) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภค บริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า และ (4) แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกาจะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภค บริโภค และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 (2) แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่สูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สิน (4) แรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยง และ (5) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

แผนภาพ 3.1 อัตราการเติบโตของ GDP (2551-2565F)

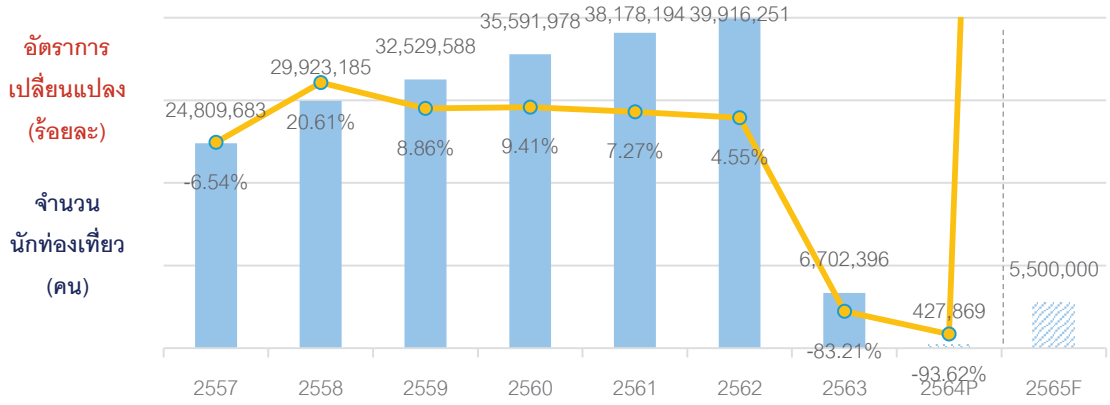


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

ในปี 2564 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 0.43 ล้านคน ลดลงร้อยละ 93.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยการแพร่ระบาดขยายตัวเป็นวงกว้างไปยังเกือบทุกภูมิภาคของโลก ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ดี คาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 5.5 ล้านคน จากการประเมินสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนภาพ 3.2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2565F)

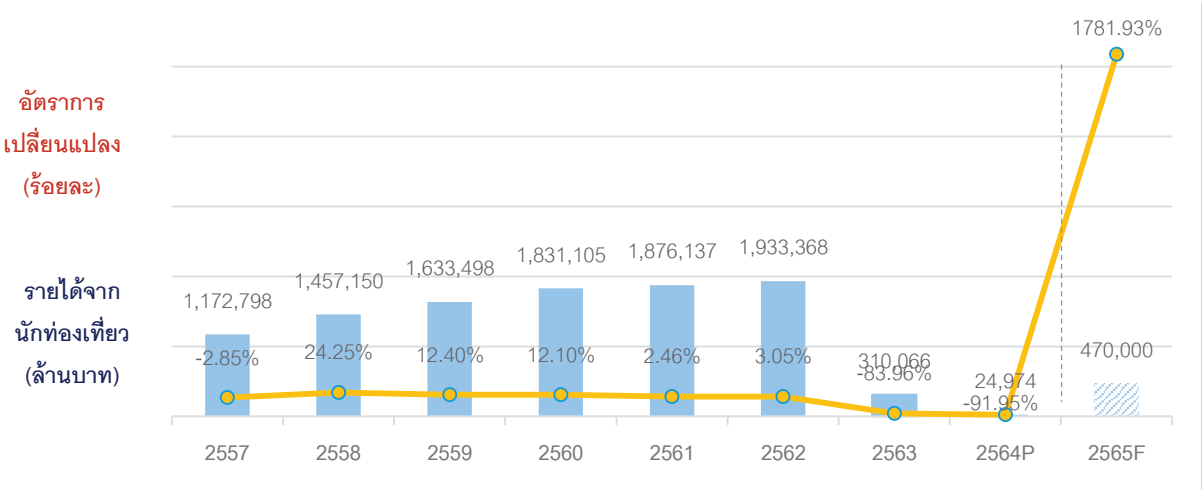


หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ กุมภาพันธ์ 2565

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับด้านรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2564 ประเทศไทยได้รับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 24,974.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 91.95 เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยการแพร่ระบาดขยายวงกว้างไปยังเกือบทุกภูมิภาคของโลก ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ดี คาดการณ์ว่าปี 2565 จะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 4.7 แสนล้านบาท จากการประเมินสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนภาพ 3.3 รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2565F)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2564

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

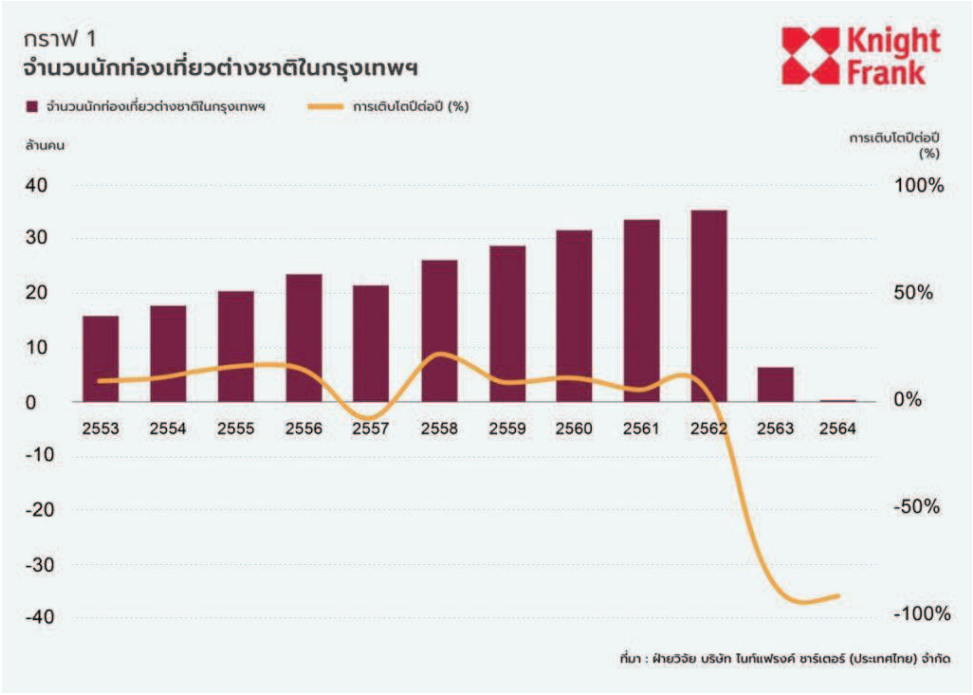
สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2565 มีแนวโน้มดีขึ้น โดยปัจจัยสนับสนุน มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการทัวร์เที่ยวไทย และโครงการคนละครึ่งมีส่วนช่วยให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการกลับมาดำเนินมาตรการเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ได้รับวัคซีนแล้วโดยไม่ต้องมีการกักตัวผ่านมาตรการ Test & Go อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 ขณะเดียวกัน ประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะประเทศที่เป็นต้นทางของนักท่องเที่ยวยังคงผ่อนคลายการเดินทางระหว่างประเทศ อย่างต่อเนื่องและหลายประเทศในภูมิภาคเริ่มเปิดให้มีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น

3.2. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดกรุงเทพมหานคร

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด (มกราคม 2565) รายงานว่า ในปี 2564 การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ยังส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้นักท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ลดลงไปเป็นจำนวนมาก นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติขาเข้าทั้งหมดลดลงไป 91% จากปี 2563 คิดเป็นประมาณ 560,000 คน อย่างไรก็ตามตัวเลขนี้ปรับเพิ่มสูงขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 เนื่องจากการผ่อนคลายมาตราการข้อจำกัดในการเดินทางภายใต้โครงการ 'Test & Go' ในช่วงสองเดือนสุดท้ายของปี 2564

ในตอนต้นของช่วงครึ่งหลังปี 2564 รัฐบาลไทยได้เปิดตัวโครงการนำร่อง 'Phuket Sandbox' ซึ่งเป็นความพยายามครั้งแรกในการผ่อนคลายข้อจำกัดด้านการเดินทางและฟื้นฟูอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยก็ยังมียอดผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนสูงสุดหลังจากนั้น โดยในเดือนสิงหาคม 2564 มีผู้ติดเชื้อมากกว่า 20,000 รายต่อวัน ทำให้ต้องเลื่อนการเปิดประเทศออกไปอีกครั้ง อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว ต่อมาเดือนพฤศจิกายน 2564 ประเทศไทยได้เริ่มโครงการ 'Test & Go' มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 346,763 คนภายใต้โครงการนี้ ก่อนที่รัฐบาลจำต้องระงับโครงการลงชั่วคราวเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564 ท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับการแพร่กระจายของไวรัสสายพันธุ์โอไมครอน โดยในปี 2564 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาจากยุโรปคิดเป็น 51% ตามมาด้วยเอเชียตะวันออก 21% และฝั่งอเมริกา 13%

แผนภาพ 3.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในกรุงเทพฯ

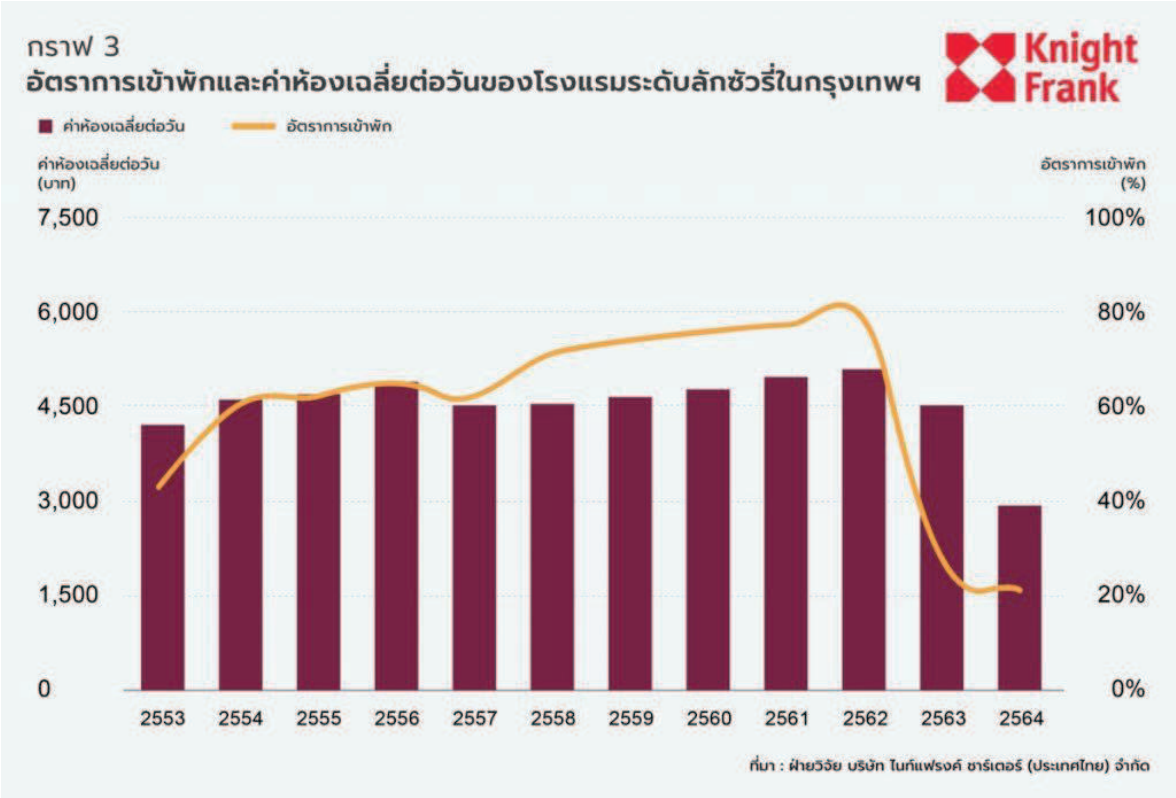


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

อุปทานและอุปสงค์โรงแรมระดับลักชัวรี่

การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ยังคงทำให้ตลาดโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงต่อเนื่อง โดยมาตราการด้านข้อจำกัดการเดินทางต่างๆ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงปี 2564 ทำให้ความต้องการที่พักโรงแรมอยู่ในระดับต่ำสุด โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 21 ต่ำกว่าในปี 2563 ร้อยละ 6 จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งในและนอกประเทศยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากปัจจัยหลายอย่าง รวมไปถึงการแพร่ระบาดของไวรัสหลายสายพันธุ์ คลัสเตอร์โรคไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นในหลายๆ แห่ง และการกระจายวัคซีนที่ล่าช้า คนไทยเริ่มฉีดวัคซีนกันในปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2564 โดย ณ สิ้นปี 2564 มีประชากรทั้งหมดได้รับวัคซีนครบสองโดสคิดเป็นประมาณร้อยละ 64

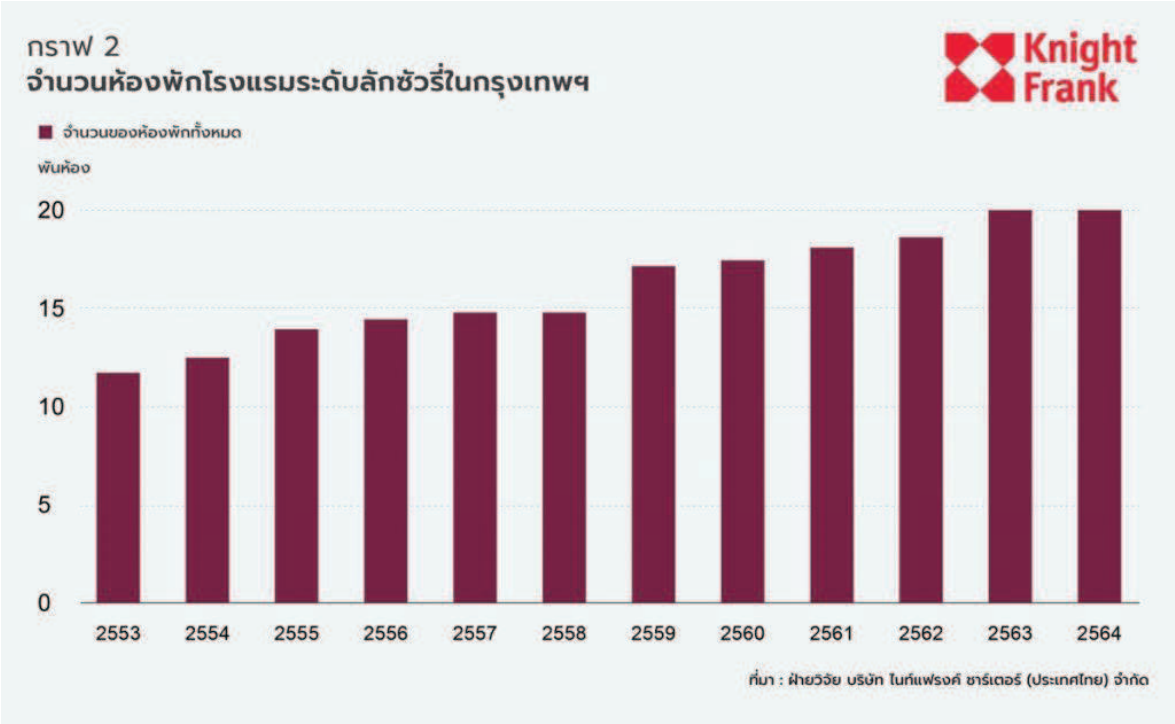
แผนภาพ 3.5 อัตราการเข้าพักและราคาเฉลี่ยรายวันของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

อย่างไรก็ดี อัตราการเข้าพักโรงแรมปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง 2564 คิดเป็นร้อยละ 22 โดยขับเคลื่อนด้วยปริมาณความต้องการจากภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นจากแคมเปญท่องเที่ยวภายใต้ชื่อ ‘เราเที่ยวด้วยกัน’ และการผ่อนคลายข้อกำหนดการเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติภายใต้โครงการ ‘test & go ‘ ในเดือนพฤศจิกายน 2564 แต่ด้วยปริมาณความต้องการที่อ่อนแอและจำนวนห้องพักที่มีมากในกรุงเทพฯ ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) ของโรงแรมระดับลักชัวรี่ลดลงถึงร้อยละ 34 จากปี 2563 อยู่ที่ 2,949 บาท

แผนภาพ 3.6 จำนวนห้องพักโรงแรมระดับลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

แนวโน้มของตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก ทำให้ไม่มีการเปิดตัวของโรงแรมใหม่ในระดับลักชัวรี่ในปี 2564 โรงแรมต่างๆ ที่วางแผนจะเปิดให้บริการในปี 2564 จึงเลื่อนออกไป โดยคาดว่าจะมีการเปิดตัวโรงแรมระดับลักชัวรี่ใหม่ๆ ประมาณ 3,000 ห้อง ในปี 2565 หากเป็นไปตามแผนที่วางไว้

อย่างไรก็ตามก็มีโรงแรมระดับอัพสเกลและมิดสเกลหลายแห่งที่เปิดตัวในปี 2564 ได้แก่ โรงแรมโกลว์สุขุมวิท71 (108 ห้อง), โอ๊ควูด โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ (142 ห้อง) และโรงแรมไมตรี พระราม 9 (209 ห้อง), โรงแรมชามา เย็นอากาศ กรุงเทพฯ (136 ห้อง) , เดอะ ควอเตอร์ สีลม (160 ห้อง), เดอะ ควอเตอร์ เพลินจิต (160 ห้อง), โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ รัชดา (220 ห้อง), โรงแรมแจล ซิตี้ กรุงเทพฯ (324 ห้อง) และโรงแรมคอร์ทยาร์ด บาย แมริออท สุวรรณภูมิ แอร์พอร์ต (617 ห้อง) ขณะที่จำนวนรวมของห้องพักโรงแรมระดับลักชัวรี่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง อยู่ที่ 20,555 ห้อง ณ ปี 2563 ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตสุขุมวิทตอนต้น คิดเป็นร้อยละ 39 รองลงมาคือเขตลุมพินี ร้อยละ 24 เขตริมแม่น้ำ ร้อยละ 17 และเขตสีลม/สาทร ร้อยละ 14

แนวโน้มตลาด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด (มกราคม 2565) รายงานว่า แผนการเปิดประเทศอีกครั้งภายใต้โครงการ ‘Test & Go’ ที่เริ่มต้นขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2564 ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติต่อเดือน

เพิ่มขึ้นเป็นหกหลักก่อนหยุดโครงการ เนื่องจากปัจจัยด้านความเสี่ยงของสายพันธุ์โอไมครอนในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2564

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของธุรกิจภาคโรงแรมขึ้นอยู่กับมาตราการข้อจำกัดการเดินทางภายในประเทศและจากแหล่งต้นทางที่คาดเดาไม่ได้ ประชากรทั่วโลกมีอัตราการได้รับวัคซีนอยู่ในระดับสูง แต่ดูเหมือนจะไม่เพียงพอต่อการยับยั้งการแพร่กระจายของไวรัสโควิด-19 ได้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ก่อนหน้านี้คาดว่า การท่องเที่ยวจะกลับมาฟื้นตัวในช่วงปลายปี 2564 แต่ทุกอย่างกลับแย่ลง เริ่มจากสายพันธุ์เดลต้า และตามมาด้วยสายพันธุ์โอไมครอนที่มีอัตราการแพร่กระจายสูง ในช่วงต้นของปี 2565 หลายประเทศได้ประกาศมาตราการด้านข้อจำกัดการเดินทางอีกครั้งและเลื่อนแผนการเปิดประเทศออกไป ทั้งนี้สายพันธุ์โอไมครอนจะแสดงอาการในระดับเล็กน้อย-ปานกลางเท่านั้น ซึ่งอาจนำไปสู่การผ่อนคลายมาตรการที่เข้มงวดลง

ทั้งนี้ ภายใต้โครงการ ‘Test & Go’ ในประเทศไทย จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2565 มีแนวโน้มจะขยายตัวและแซงหน้าจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2564 เริ่มต้นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นทีละน้อยๆ ส่วนใหญ่มาจากยุโรป อเมริกาเหนือ และตะวันออกกลาง อย่างไรก็ตาม ก็ยังคงไม่ใช่ตัวเลขที่สูงมากนัก เนื่องจากยังคงขาดกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน ซึ่งเป็นตลาดท่องเที่ยวหลัก รัฐบาลจีนยังคงมีนโยบายปลอดโควิด (zero-Covid policy) ที่ไม่สนับสนุนให้นักท่องเที่ยวจีนเดินทางนอกประเทศ ดังนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวน 5.6 ล้านคน ในปี 2565

แม้ว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะยังไม่สามารถควบคุมได้ และอาจจะมีสายพันธุ์ใหม่ๆ เกิดขึ้นตามหลังโอไมครอน แต่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ประเมินแบบมองโลกในแง่ดีมากขึ้นได้ในปี 2565 เนื่องจากอัตราการได้รับวัคซีนที่สูงและประสบการณ์ของรัฐบาลในการจัดการกับสถานการณ์ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเริ่มต้นของการระบาดในช่วงต้นปี 2563 การผ่อนคลายมาตราการจำกัดการเดินทางและกฎการเดินทางที่สะดวกและง่ายขึ้นจะเป็นปัจจัยสำคัญในการเรียกความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวกลับมาและจะเป็นตัวขับเคลื่อนการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในปี 2565

4. ปัจจัยความเสี่ยง

เนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนเป็นทรัสต์ที่ไม่มีการกำหนดอายุ แต่ทรัสต์อาจเลิกกองในระหว่างปีที่ 3-5 หากรอยัล ออคิด ซื้อทรัพย์สินคืน ดังนั้น ผลตอบแทนจึงอาจแตกต่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยจะมีทั้งรายได้จากค่าเช่าและกำไรจากส่วนต่างของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่อาจเกิดในระหว่างปีที่ 3-5 หากรอยัล ออคิดมีการซื้อคืนทรัพย์สินตามข้อตกลง ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

4.1.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ การแพร่ระบาดของโรคระบาด เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 กระทบต่อระบบเศรษฐกิจทั่วโลก เนื่องจากนานาประเทศต่างประกาศล็อกดาวน์ประเทศเพื่อควบคุมการระบาดของโรครวมถึงประเทศไทย อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยรวมถึงอุตสาหกรรมโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากที่ผ่านมาประเทศไทยพึ่งพิงตลาดท่องเที่ยวจากต่างประเทศในระดับสูง ซึ่งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะขึ้นอยู่กับการได้รับวัคซีนและความพร้อมของแต่ละประเทศ

อย่างไรก็ตาม ลูกค้าของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ประกอบด้วยลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศ ในสถานการณ์ก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทั้งนี้ หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บรรเทาลง และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลับมาเป็นปกติจะลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศหรือต่างประเทศอย่างใดอย่างหนึ่งได้ อีกทั้งโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ยังมีการร่วมมือกับภาครัฐและพันธมิตรต่างๆ ในการดึงกลุ่มลูกค้าจากต่างประเทศให้เข้ามาจัดประชุมและเข้ามาพักที่โรงแรม รวมถึงการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องกับลูกค้าในประเทศไทยที่เป็นกลุ่มลูกค้าที่สำคัญ โดยใช้จุดเด่นของห้องประชุมขนาดใหญ่ วิวไอคอน

สยาม ริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะเป็นลำดับต้นของสถานที่ที่จะถูกเลือกให้เป็นที่รับรองของการจัดงานของกลุ่ม MICE ตลาดประชุม การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การจัดการประชุม และการจัดนิทรรศการ จึงอาจส่งผลให้เป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศหรือต่างประเทศอย่างใดอย่างหนึ่งได้

4.1.2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งเป็นคู่แข่งทางตรงที่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงและอยู่ในระดับการบริการเดียวกันจำนวน 4 ราย ได้แก่ โรงแรมแชงกรี-ลา, โรงแรมอนันตรา ริเวอร์ไซด์, โรงแรม มิลเลนเนียม ฮิลตัน และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ อย่างไรก็ตาม โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นลักษณะเด่น ได้แก่ สถานที่พักติดริมแม่น้ำซึ่งอยู่ตรงข้ามกับ ศูนย์การค้าไอคอนสยาม การเดินทางที่สะดวกสบาย รวมถึงห้องประชุมขนาดใหญ่และสามารถปรับเปลี่ยนขนาดได้เพื่อความต้องการของลูกค้า ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ทำให้โรงแรมสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันได้

4.1.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบชำระเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร

4.1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจและค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า

4.1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ปัจจุบันใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่า (เลขที่ 50/2564) มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ได้ และหากผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขให้ได้รับการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้โดยภายหลังหาก รอยัล ออคิด เลิกสัญญาเช่าและไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไข ทำให้กองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต้องเข้าดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และทางรอยัล ออคิดต้องดำเนินการโอนใบอนุญาตโรงแรมมาให้กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อให้สามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

4.1.6. การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทรัสต์ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายสิ่งแวดล้อม

4.1.7. การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น สะพานและท่าเทียบเรือของโรงแรม มีการขึ้นทะเบียนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ซึ่งหากมีการใช้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ หรือไม่ได้แก้ไขตามที่หน่วยงานราชการมีคำสั่ง (หากมี) อาจมีความเสี่ยงที่ทรัพย์สินเหล่านี้อาจถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนหรือเพิกถอนใบอนุญาต ส่งผลให้ต้องมีการดำเนินการรื้อถอนสิ่งล่วงลำน้ำดังกล่าวได้ โดยหากไม่ได้มีการรื้อถอนตามคำสั่ง กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินอาจมีโทษทางอาญา และในกรณีที่มีการรื้อถอนตามคำสั่ง กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการ

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันไม่ปรากฏว่ามีคำสั่งให้แก้ไขหรือรื้อถอนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและยังมีการชำระค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องทุกปี เช่น ค่าตอบแทนการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำแม่น้ำรายปี เป็นต้น ทั้งนี้หากกองทรัสต์พบว่าการดำเนินการใดๆ ของรอยัล ออคิด ในระหว่างการเช่าอาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือคำสั่งจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์มีสิทธิแจ้งให้รอยัล ออคิด ระงับการดำเนินการหรือแก้ไขการฝ่าฝืนกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวซึ่งรอยัลออคิดจะต้องดำเนินการตามที่กองทรัสต์แจ้งโดยไม่ชักช้า นอกจากนี้ รอยัล ออคิด ในฐานะผู้ขายทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นให้แก่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่หน่วยงานราชการมีคำสั่ง ซึ่งรวมถึง การ แก้ไข ปรับปรุง และ/หรือ รื้อถอน ค่าธรรมเนียมการขอใบอนุญาต ตลอดจนบรรดาค่าปรับที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการ และ/หรือ ค่าเสียหายแก่บุคคลภายนอก (หากมี) และเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.1.9. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างการดำเนินการของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส หากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรม และผู้เช่าจะมีการวางแผนและกำหนดเขตพื้นที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการดำเนินการโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สน้อยที่สุด ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการปรับปรุงซ่อมแซม

4.1.10. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส กำหนดให้ รอยัล ออคิด ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมากกว่าที่ผู้เช่าได้สำรองไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สซึ่งอาจจะส่งผลต่อการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ แต่อย่างไรก็ดีรอยัล ออคิดจะต้องนำส่งงบประมาณประจำปีรวมถึงประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมมาให้กองทรัสต์พิจารณาอนุมัติ และที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตาม

ข้อกำหนดในสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างรอยัล ออคิด และ Sheraton ซึ่งมีมาตรฐานระดับสากล โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะทำการตรวจสอบและสอบทานการดูแล ปรับปรุง บำรุงรักษาและสภาพทรัพย์สินทุกปีภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนของการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ของโรงแรม โปรดดูรายละเอียดใน *(ส่วนที่ 2 หัวข้อ 4.2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด)*

4.1.11. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

รอยัล ออคิด มีการว่าจ้าง Luxury Hotels International of Hong Kong Limited ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อบริหารโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส จึงทำให้โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ใน Chain ชื่อว่า “Sheraton” สามารถดึงดูดลูกค้าให้มาเข้าใช้บริการได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจโรงแรมอยู่มากมาย หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรมจาก Sheraton เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมลดลงได้ อีกทั้งการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรมอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนสัญญาบริหารโรงแรม ทั้งนี้ ในกรณีที่รอยัล ออคิด ยังเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ รอยัล ออคิดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ แต่ในกรณีที่รอยัล ออคิดไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือไม่ซื้อทรัพย์สินคืน โดยกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินให้บุคคลอื่นได้และทำให้กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนแปลงผู้เช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ตกลงกันใหม่ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนสัญญาบริหารโรงแรม

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

<u>ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี ภายในระยะเวลาการเช่า</u>

การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่รอยัล ออคิด โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่รอยัล ออคิดอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 คราว คราวละ 1 ปี ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว รอยัลออคิดตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้น (รายละเอียดตาม*ส่วนที่ 2 หัวข้อ*

2.5.2 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส")

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้อาจมีความเสี่ยงว่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่รอยัลออคิดในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาเช่า อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาโดยรอยัลออคิดจะมีหน้าที่ซื้อทรัพย์สินคืนทันที ซึ่งหากรอยัลออคิดไม่ซื้อทรัพย์สินคืน กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่การปฏิบัติผิดสัญญาของรอยัลออคิดดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้รอยัลออคิดต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ รอยัลออคิดอาจไม่ซื้อทรัพย์สินคืน หรือรอยัลออคิดอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากรอยัลออคิดได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.2. ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาที่กำหนด

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามเกณฑ์การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพยที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม คือ รอยัลออคิด ในราคา วันและเวลาซึ่งกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์คาดว่าทรัพย์สินที่ลงทุนจะสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ทั้งในรูปแบบของค่าเช่าและผลกำไรจากการขายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี โดยมีข้อกำหนดในการขายทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของเดิม ดังนี้

สิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 รอยัลออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,703 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 4 รอยัลออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,783 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 5 รอยัลออคิด มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,873 ล้านบาท

เมื่อรอยัล ออคิดซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์แล้วไม่ว่าใช้สิทธิ (Option) สิ้นสุดปีที่ 3 หรือ 4 หรือตามภาระผูกพัน (Obligation) ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินคืนแล้ว กองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งจะดำเนินการเลิกกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของประกาศสำนักงานฯ กองทรัสต์

แต่ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในวันเวลาและราคาที่ตกลงกันไว้ หรือไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในกรณีที่ผิดสัญญาเช่า จะทำให้กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากกองทรัสต์จะมีภาระในการหาผู้ซื้อหรือผู้เช่ารายใหม่ที่มีความสามารถในการประกอบธุรกิจโรงแรมและได้มาตรฐานตามที่เครือ Sheraton กำหนดไว้ และหน้าที่ตามสัญญาเงินกู้ (รายละเอียดเพิ่มเติม ส่วนที่ 2 หัวข้อ 4.2.12 "ความเสี่ยงเกี่ยวกับสัญญากู้เงินในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด") อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินทั้งหมดจะเป็นของกองทรัสต์โดยไม่มีเงื่อนไขในการขายคืนให้กับเจ้าของเดิมในราคาที่กำหนดอีกต่อไป โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาขายทรัพย์สินให้กับบุคคลอื่น หรือหาผู้เช่าที่เหมาะสมมาเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการที่เจ้าของเดิมไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อรายใหม่ ผลกระทบของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีการเช่าที่ 5 เทียบกับราคาซื้อคืนที่ 4,873 ล้านบาท โดยหากมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีการเช่าที่ 5 สูงกว่าราคาซื้อคืนจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ แต่หากมูลค่าทรัพย์สินที่ขายได้ ณ สิ้นปีการเช่าที่ 5 ต่ำกว่าราคาซื้อคืน ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่

คาดการณ์ไว้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้เจ้าของเดิมชดใช้ความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการซื้อคืน

อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินมาในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินวิธีคิดจากรายได้ในอัตราร้อยละ 13.76 ซึ่งผู้ประเมินได้คำนึงถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 แล้วในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า มีความเป็นไปได้น้อยมากที่เจ้าของเดิมจะไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามสัญญา เมื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน อย่างไรก็ดี หากไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนจะถือว่ากองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ต่ำกว่ามูลค่าจากการประเมิน และหากกองทรัสต์พิจารณาจะขายทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะสามารถหาผู้ซื้อได้ไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนที่ได้มา เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทรัพย์สินมาในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกที่จะไม่ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อรายใหม่ หรือในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้ซื้อรายใหม่ได้กองทรัสต์จะต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

นอกเหนือจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance) แล้ว รอยัลออคิดยังมีหน้าที่ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ของโรงแรมเพื่อให้โรงแรมอยู่ในสภาพสมบูรณ์ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่าง รอยัลออคิด และ Sheraton ด้วย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่หน้าที่ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ไม่ได้ถูกกำหนดภายใน 5 ปีแรกของสัญญาบริหารโรงแรม กล่าวคือระหว่างปี 2564-2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สิน และในกรณีที่รอยัล ออคิดไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ภายในปีการเช่าที่ 5 กองทรัสต์จะได้รับกลับมาซึ่งโรงแรมที่ยังไม่ได้ปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) และภาระในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมกับ Sheraton ซึ่งอาจจะเป็นค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ อีกทั้งการปรับปรุงภาพลักษณ์อาจใช้เวลานาน ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อความน่าดึงดูดของโรงแรมต่อผู้เข้าใช้บริการ อย่างไรก็ดีโรงแรมสามารถดำเนินกิจการโรงแรมอย่างต่อเนื่อง เนื่องจาก

ได้รับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

4.2.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ

สำหรับที่จอดรถของโรงแรมซึ่งเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส มีที่จอดรถจำนวน 536[1] คัน โดยปัจจุบันรอยัลออคิด จัดให้มีที่จอดรถในอาคารโรงแรมจำนวน 140 คัน และรอยัล ออคิด ได้เช่าที่จอดรถเพิ่มเติมจากริเวอร์ซิตี้ แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารข้างเคียงอีกจำนวน 416 คันเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยสัญญาเช่าที่จอดรถดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 2 ปี 11 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป และมีสิทธิในการต่อสัญญาไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 11 เดือน ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำรงจำนวนที่จอดรถเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด กองทรัสต์จึงได้กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินว่า หากรอยัลออคิดไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในปีการเช่าที่ 5 รอยัลออคิดจะต้องดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่จอดรถของริเวอร์ซิตี้ แบงค็อกให้แก่กองทรัสต์ โดยจะต้องมีระยะเวลาสัญญาคงเหลืออีก 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์มีเวลาในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าที่จอดรถจาก ริเวอร์ซิตี้ แบงค็อกต่อไป นอกจากนี้ ในกรณีที่รอยัล ออคิดไม่จ่ายค่าเช่าที่จอดรถ หากริเวอร์ ซิตี้ แบงค็อกยินยอม กองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายค่าเช่าแทนรอยัล ออคิดก่อน โดยกองทรัสต์สามารถหักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่จอดรถซึ่งได้ชำระแทนรอยัลออคิดไป อย่างไรก็ดี เนื่องจากค่าเช่าที่จอดรถมีมูลค่าไม่สูงจึงไม่น่าจะเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีโอกาสเกิดน้อย

4.2.5. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจากรอยัลออคิด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันไม่อาจป้องกันได้ เช่น การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งผู้เช่าไม่อาจควบคุมได้และเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาที่ได้รับผลกระทบเท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยส่งหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าว

ในทันที ทั้งนี้ หากระยะเวลาดังกล่าวเกินกว่า 45 วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

อย่างไรก็ดี เหตุสุดวิสัยข้างต้นไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การชำระค่าเช่า และหน้าที่การซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินได้

นอกจากนี้ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ในกรณีที่ รอยัลออคิดผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม

4.2.6. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ รายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

จากผลประกอบการรายปี 2562 โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สูงกว่าค่าเช่าที่ต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ หากคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานว่า กองทรัสต์ลงทุนใน

ทรัพย์สินมูลค่า 4,498 ล้านบาท โดยที่กำหนดให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เท่ากับ 272 ล้านบาท เทียบกับ EBITDA ของโครงการโรงแรมเชอราตัน รอยัล ออคิด โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สในปี 2562 เท่ากับ 310.54 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานของโรงแรมสูงกว่าค่าเช่ากับกองทรัสต์ ทั้งนี้ปี 2562 เป็นปีที่ยังไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคโควิด-19 หากเทียบ EBITDA ในปี 2563 ซึ่งเท่ากับประมาณ -108.48 ล้านบาท และ ในปี 2564 เท่ากับประมาณ -172.19 ล้านบาท

ทั้งนี้ ภายหลัง รอยัล ออคิด จำหน่ายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ รอยัลออคิดอาจนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วน[2] ประมาณ 4,000 ล้านบาท ไปให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเซท”) โดยแบ่งเป็น เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี และ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี โดยจะทำให้ รอยัล ออคิด ได้รับดอกเบี้ยปีละ 355 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าค่าเช่าคงที่ที่ทาง รอยัลออคิด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ซึ่งกำหนดไว้ปีละ 272 ล้านบาท เมื่อรวมดอกเบี้ยรับซึ่งสุทธิกับค่าเช่า ที่จ่ายให้กับกองทรัสต์ และเงินกู้ยืมที่ให้กับแกรนด์ แอสเซท จะเพียงพอกับเงื่อนไขการซื้อคืนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ยิ่งไปกว่านั้น หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด-19 ดีขึ้น จะทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งจะทำให้รอยัลออคิด มีรายได้จากผลประกอบการโรงแรมนำมาชำระค่าเช่าหรือเป็นเงินที่จะเอามาซื้อคืนจากกองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย

อย่างไรก็ดีกองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังนี้

1. กองทรัสต์ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวนเงิน 136.00 ล้านบาท (เท่ากับค่าเช่า 6 เดือน) โดยเงินมัดจำจะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินในแต่ละคราวและทุกคราวที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไป นอกจากนี้ผู้เช่ายังตกลงจะวางเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในระยะเวลา 2 ปีแรกในรูปแบบของเงินสดอีกจำนวนเท่ากับ 123.00 ล้านบาท ตามสัญญาตกลงกระทำการ

   อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์จะยึดเงินมัดจำและจะพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า

[2] หนังสือเชิญประชุมวิสามัญของบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564และได้รับมติอนุมัติการให้วงเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

ทั้งนี้ เงินมัดจำดังกล่าวจะนำมาใช้เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถหักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่าจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าของเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราสูงสุดที่กฎหมายที่ใช้บังคับ ณ เวลาที่เกิดการผิดนัด นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดังเดิม อีกทั้ง กองทรัสต์มีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้เช่า *(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส”)*

2. ผู้เช่าได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนที่สูงกว่ากว่าค่าเช่า ผู้เช่าจึงควรมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้
3. ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า 2 งวดติดต่อกัน กองทรัสต์และผู้เช่าจะเจรจาหารือกันเพื่อพิจารณาผ่อนผันหน้าที่ตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาข้อสรุปได้ภายใน 30 วัน กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซื้อทรัพย์สินคืนในเวลาและราคาที่กำหนด หากไม่ดำเนินการซื้อคืนจะถือว่าข้อตกลงในการซื้อคืนถูกยกเลิกด้วย โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ถือทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันในการขายคืนอีกต่อไป ในการนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินมาในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากกองทรัสต์สามารถขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นในราคาที่สูงกว่าราคาซื้อคืน ส่วนต่างของราคาจะสามารถชดเชยผลตอบแทนการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ขายทรัพย์สิน กองทรัสต์ก็สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้

4.2.7. ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ รอยัลออคิด เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการลงทุนโดยการซื้อสังหาริมทรัพย์จากรอยัลออคิด แม้ว่ารอยัลออคิดจะได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนและลงทุนไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว เช่น ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในสภาพที่ดี มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้ตามปกติ หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเอกสารที่ออกมาโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องโดยไม่ถูกต้อง ไม่แท้จริงและไม่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ มีสิทธิเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหายได้ ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทรัสต์สูญเสียสิทธิในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากปรากฏในภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินแล้วพบว่ามีความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายทาง รอยัลออคิด จะเป็นผู้รับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

4.2.8. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

4.2.9. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

4.2.10. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตามการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกของกองทรัสต์ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบ รวมถึงในการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ในอนาคต ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

4.2.11. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและชำระค่าเช่าของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.2.12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสัญญากู้เงินในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจำนวน 1,350 ล้านบาทจากธนาคารออมสินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยมีระยะเวลาการกู้ยืม 5 ปี ซึ่งเท่ากับระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในปีการเช่าที่ 5 และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ซื้อรายใหม่ได้นั้น กองทรัสต์อาจไม่สามารถชำระคืนเงินต้น จำนวน 1,350 ล้านบาทได้ตามสัญญากู้เงิน ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ปฏิบัติ

ผิดสัญญากู้ยืมเงิน และธนาคารจะมีสิทธิบังคับหลักประกันซึ่งเป็นโฉนดที่ดินและอาคารโรงแรมได้ อย่างไรก็ดี ในสัญญากู้เงินยังให้สิทธิกองทรัสต์ในการเจรจาหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่ออายุสัญญากู้ยืมเงินหลังครบปีที่ 5 โดยกองทรัสต์จะต้องเข้าเจรจากับธนาคารออมสินภายในระยะเวลาที่สัญญากู้ยืมเงินกำหนด แต่การต่ออายุสัญญากู้ยืมเงินยังเป็นดุลยพินิจของธนาคารออมสินแต่เพียงผู้เดียว อย่างไรก็ดีกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้จำนวน 1,350 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพียงร้อยละ 25.87 ของมูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ต่ำสุดของผู้ประเมินทั้งสองราย ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนการกู้ที่ต่ำเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้กองทรัสต์เชื่อว่าสามารถเจรจาต่ออายุสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารออมสินได้ หรืออาจพิจารณาหาผู้ให้กู้รายใหม่ที่เงื่อนไขเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์มากที่สุดก็สามารถทำได้ เพื่อไม่ให้กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคารออมสินเป็นอัตราลอยตัว ภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงมีความอ่อนไหวจากผลกระทบในทางลบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ แนวโน้มหรือพัฒนาการทางการเมืองหรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงหรือมีการเล็งเห็นว่าอาจเกิดขึ้นและกระทบอัตราดอกเบี้ย โดยอัตราดอกเบี้ยที่ไม่แน่นอนอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้นในแต่ละปี ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของกองทรัสต์และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ได้มอบสิทธิในการถอนเงินฝากของกองทรัสต์ให้ธนาคารเพื่อสำรองการชำระดอกเบี้ยเงินกู้บางส่วนแล้ว ซึ่งหากกองทรัสต์ต้องถูกหักเงินส่วนนี้ไปก็จะทำให้กองทรัสต์มีเงินสำรองสำหรับการหักค่าเช่าลดลง

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การที่ผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานทางการเงินรายเดือน รายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน งบการเงินประจำปี หรือรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมเพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

4.3.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.4. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -