

บทวิเคราะห์ การปรับโครงสร้างหนี้ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท



โดย



29 เมษายน 2565

สารบัญ

คำนิยาม (GLOSSARY).....	3
ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (DISCLAIMERS).....	5
บทสรุปผู้บริหาร (EXECUTIVE SUMMARY)	6
1. ข้อมูลโดยสรุปของ AIMCG	13
1.1. ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์.....	13
1.2. ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน	13
1.3. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ.....	13
1.4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์และโครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์	21
1.5. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน	29
1.6. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน.....	31
1.7. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	35
2. ข้อมูลการปรับโครงสร้างหนี้ของกองทรัสต์.....	41
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการขอปรับโครงสร้างหนี้.....	41
2.2. วันที่ทำการปรับโครงสร้างหนี้.....	42
2.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์	42
2.4. ลักษณะทั่วไปของการปรับโครงสร้างหนี้.....	43
2.5. การขออนุมัติการดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้	49
2.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า	50
2.7. ความเห็นของทรัสต์ในการปรับโครงสร้างหนี้.....	50
2.8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้	50
3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้.....	51
3.1. ข้อดีของการปรับโครงสร้างหนี้	51
3.2. ข้อด้อยของการปรับโครงสร้างหนี้.....	52
3.3. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าปรับโครงสร้างหนี้.....	53
3.4. การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ระหว่างกองทรัสต์ กับ DLA.....	53
3.5. การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ระหว่างกองทรัสต์ กับ UPL	58
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน	66

คำนิยาม (Glossary)

คำนิยามศัพท์สำหรับใช้ในรายงานฉบับนี้ไม่ได้เรียงคำศัพท์ตามตัวอักษร แต่เรียงตามหมวดหมู่เพื่อความสะดวกในการอ่านรายงาน

ชื่อเต็ม	ชื่อย่อ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท	: กองทรัสต์ หรือ AIMCG
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	: ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ AIM หรือ เอไอเอ็ม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	: ทรัสต์ หรือ SCBAM
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	: ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือ Discover หรือ FA
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ	: mai
การรถไฟแห่งประเทศไทย	: การรถไฟฯ
โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	: โครงการ ยูดี ทาวน์ หรือ UD Town
โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	: โครงการ พอร์โต้ ชิโน หรือ Porto Chino
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	: โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด หรือ 72 Courtyard
โครงการ โนเบิล โซโล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	: โครงการ โนเบิล โซโล หรือ Noble Solo
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	: ดีแลนด์ หรือ DLA
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	: อุดรพลาซ่า หรือ UPL
ข้อเสนอแผนปรับโครงสร้างหนี้ UD Town และ Porto Chino	: การปรับโครงสร้างหนี้
การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA และ UPL	: การเข้าทำรายการฯ
องค์การอนามัยโลก	: WHO
โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019	: COVID-19, โควิด-19
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	: SIM
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	: GRAND

**บทวิเคราะห์ การปรับโครงสร้างหนี้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท**

29 เมษายน 2565

ที่ IMAPDM069/2022

เรื่อง: บทวิเคราะห์ การปรับโครงสร้างหนี้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

เรียน: คณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

อ้างถึง:

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 3/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- 2) สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 16 มีนาคม 2565 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- 3) แบบแสดงข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และร่างสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 4) รายงานประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และร่างสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 5) งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564
- 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 มีนาคม 2565
- 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2565
- 8) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูล AIMCG ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะอื่นๆ ของ AIMCG รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ที่ปรึกษาทางการเงินทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ และ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษา และแนวทางการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงิน
4. รายงานฉบับนี้ของที่ปรึกษาทางการเงินมิได้คำนึงถึง กฎเกณฑ์ ข้อกฎหมาย และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ รายงานฉบับนี้เป็นเพียงบทวิเคราะห์ตามมุมมองของที่ปรึกษาทางการเงินเท่านั้น มิได้มีการคำนึงถึงขนาดรายการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ แต่อย่างใด
5. สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งองค์การอนามัยโลก ("WHO") ได้ประกาศให้การระบาดของ COVID-19 เป็นการระบาดใหญ่และให้ทุกประเทศเพิ่มมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคทำให้ทั่วโลกมีการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยใช้มาตรการป้องกันและสกัดกั้นการนำเข้าเชื้อเข้าสู่พื้นที่ และมาตรการการยับยั้งการระบาดภายในพื้นที่ ("Lock Down") และกักกันโรค ("Quarantine") สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังมีความไม่แน่นอนและอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ COVID-19 อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)



จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งองค์การอนามัยโลก (“WHO”) ได้ประกาศให้การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นการระบาดใหญ่และให้ทุกประเทศเพิ่มมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ทำให้ทั่วโลกมีการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยใช้มาตรการการป้องกันและสกัดกั้นการนำเชื้อเข้าสู่พื้นที่ และมาตรการการยับยั้งการระบาดภายในพื้นที่ (“Lock Down”) และมาตรการกักกันโรค (“Quarantine”) สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว ส่งผลโดยตรงต่อการเติบโตของประเทศไทยโดยรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อ AIMCG โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบจากผู้เช่าหลัก 2 รายคือ DLA และ UPL ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ Porto Chino และ UD Town ตามลำดับ

ทั้งนี้ จากปัญหาดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา AIM ได้เล็งเห็นถึงปัญหาและดำเนินการติดตามทวงถามให้ DLA และ UPL ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างของ Porto Chino และ UD Town ที่ค้างชำระมาโดยตลอด และได้ทำการเจรจากับผู้เช่าหลักทั้ง 2 รายอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งได้ข้อสรุปดังนี้:

สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ¹
1.	ยอดหนี้ค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท	- DLA ขอเสนอชำระหนี้ค้างส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคาร Porto Chino เพิ่มเป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่กองทรัสต์ ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือเป็นการใช้หนี้ค้างของ DLA จำนวน 32.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ต่ำกว่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหนี้ค้างของ DLA จำนวน 32.00 ล้านบาท ดังกล่าวจะระงับไปเมื่อกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคาร Porto Chino ตามข้อเสนอดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ มีสิทธิต่างๆ และสามารถลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการได้ในลักษณะที่กองทรัสต์ได้ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการอยู่ในปัจจุบัน

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ^{1/}
		- สำหรับหนี้คงค้างของ DLA ส่วนที่เหลือ จำนวน 14.67 ล้านบาท DLA ขอให้กองทรัสต์ ปลดหนี้คงค้างส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อ DLA ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อ 2. อย่างถูกต้องครบถ้วน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ DLA ผิดนัดหรือมิได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด DLA ยินยอมให้กองทรัสต์ เรียกให้ DLA ชำระหนี้คงค้างของ DLA ส่วนที่เหลือ จำนวน 14.67 ล้านบาทได้ทันที
2.	ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ รวมถึงค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565	DLA ขอเสนอผ่อนผันเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างดังกล่าว ดังต่อไปนี้ <u>ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA:</u> - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 - DLA ขอชำระค่าเช่าในอัตรา 1.5 ล้านบาทต่อเดือน - หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามตารางด้านล่าง - ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 เป็นต้นไป - DLA จะชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA <u>ค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ (Top-up):</u> - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 - DLA ขอหยุดพักชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ที่จะเกิดขึ้นและถึงกำหนดในช่วงระยะเวลานี้ และ DLA จะขอเริ่มชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 - DLA จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที
3.	อื่นๆ	- DLA ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือเหตุใดๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก - ในกรณี DLA ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ DLA ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามข้อเสนอของ DLA หรือไม่

หมายเหตุ: 1/ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino และเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ใน Porto Chino ทั้งนี้ ภาระหนี้คงค้างสุทธิ ณ วันที่ปรับโครงสร้างหนี้จะเท่ากับ 46.67 ล้านบาท (จากยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ^{1/}
1.	ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 78.96 ล้านบาท	UPL ขอให้กองทรัสต์ ลดยอดหนี้ดังกล่าวโดยการปลดหนี้ให้แก่ UPL จำนวน 44.92 ล้านบาท ต่อเมื่อ UPL ได้ดำเนินการชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อ 1. และค่าเช่า และค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อ 2. ของข้อเสนองานของ UPL อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว และกองทรัสต์ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า UPL ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อเสนอของ UPL อย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์ จะพิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ UPL ขอเสนอจะชำระหนี้คงค้างของ UPL ดังต่อไปนี้ - วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ถึง 31 พฤษภาคม 2566 UPL ขอชำระในอัตรา 1.00 ล้านบาทต่อเดือน - วันที่ 1 มิถุนายน 2566 ถึง 31 พฤษภาคม 2567 UPL ขอชำระในอัตรา 1.05 ล้านบาทต่อเดือน ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไป จะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า - วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 UPL ขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างทั้งหมดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็น 12 งวดเท่าๆ กัน ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่ากองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่กองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL ตามที่ UPL เสนอข้างต้น และ UPL ได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อเสนอของ UPL ข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้คงค้างที่ UPL ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 และ UPL จะแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่ได้พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างของ UPL ตามที่ UPL เสนอ UPL ยินดีชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีหักลบจำนวนเงินใดๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ UPL ผิดนัดหรือมิได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อ 1. และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด UPL ยินยอมให้กองทรัสต์ เรียกให้ UPL ชำระหนี้คงค้างของ UPL ที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างได้ทันที โดยให้หนี้คงค้างของ UPL ที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างดังกล่าวถึงกำหนดชำระทันทีที่ UPL ผิดนัดชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อ 1. และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อ 2. โดยที่กองทรัสต์ ไม่ต้องทวงถามอีก
2.	ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL รวมถึงค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL: - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะขอชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่ UPL สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการได้ หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามตารางด้านล่าง - วันที่ 5 กรกฎาคม 2567

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข"
		UPL ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL ค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ใน UD Town (Top-up): - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์โดยขอเลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 กล่าวคือ UPL จะขอชำระตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มกราคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มกราคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กุมภาพันธ์ 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มีนาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มีนาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน เมษายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 เมษายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน พฤษภาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พฤษภาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มิถุนายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มิถุนายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กรกฎาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน สิงหาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 สิงหาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กันยายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กันยายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน ตุลาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ^{1/}
		- ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน ธันวาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ธันวาคม 2566 - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที - วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 29 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที
3.	อื่นๆ	- UPL ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากการดำเนินการแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือเหตุใดๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก - ในการนี้ UPL ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ UPL ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามข้อเสนอของ UPL หรือไม่

หมายเหตุ: 1/ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town และเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ใน UD Town ทั้งนี้ ภาระหนี้คงค้างสุทธิ ณ วันที่ปรับโครงสร้างหนี้จะเท่ากับ 78.96 ล้านบาท (จากยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้อย่างกว้างขวางกับ ผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย ได้ดังนี้:

ผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้	ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) ^{1/}	
Porto Chino	กรณีที่ 1 ไม่อนุมัติ	กรณีที่ 2 อนุมัติ
หนี้คงค้าง	0.162	0.162
ประกันรายได้	0.521	0.521
รวม	0.683	0.683
แผนการชำระคืน	0.000	0.228
ประมาณการรายได้	0.287	0.293
มูลค่าต่ออายุสัญญา	0.000	0.096
รวม	0.287	0.617
ส่วนต่าง	(0.396) ^{2/}	(0.066) ^{3/}

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดตามข้อ 3.4

- 2/ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีนี้ ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ DLA จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์
- 3/ หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลิกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ DLA ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

ผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV) จากการปรับโครงสร้างหนี้	ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) ^{1/}	
	กรณีที่ 1 ไม่อนุมัติ	กรณีที่ 2 อนุมัติ
Porto Chino		
หนี้คงค้าง	0.162	0.162
ประกันรายได้	0.459	0.459
รวม	0.621	0.621
แผนการชำระคืน	0.000	0.180
ประมาณการรายได้	0.252	0.257
มูลค่าต่ออายุสัญญา	0.000	0.096
รวม	0.252	0.533
ส่วนต่าง	(0.370) ^{2/}	(0.088) ^{3/}

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดตามข้อ 3.4

- 2/ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีนี้ ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ DLA จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์
- 3/ หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลิกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ DLA ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

ผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้	ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) ^{1/}		
	กรณีที่ 1 ไม่อนุมัติ	กรณีที่ 2 อนุมัติเพียงวาระที่ 2	กรณีที่ 3 อนุมัติทั้ง 2 วาระ
UD Town			
หนี้คงค้าง	0.274	0.274	0.274
ประกันรายได้	0.911	0.911	0.911
รวม	1.185	1.185	1.185
แผนการชำระคืน	0.000	0.592	0.497
ประมาณการรายได้	0.486	0.486	0.486
รวม	0.486	1.077	0.983
ส่วนต่าง	(0.699) ^{2/}	(0.108) ^{3/}	(0.202) ^{3/}

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดตามข้อ 3.5

- 2/ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีนี้ ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ UPL จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์
- 3/ หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลิกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ UPL ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

ผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV) จากการปรับโครงสร้างหนี้	ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย) ^{1/}		
UD Town	กรณีที่ 1 ไม่อนุมัติ	กรณีที่ 2 อนุมัติเพียงวาระที่ 2	กรณีที่ 3 อนุมัติทั้ง 2 วาระ
หนี้คงค้าง	0.274	0.274	0.274
ประกันรายได้	0.804	0.804	0.804
รวม	1.078	1.078	1.078
แผนการชำระคืน	0.000	0.468	0.394
ประมาณการรายได้	0.428	0.428	0.428
รวม	0.428	0.897	0.822
ส่วนต่าง	(0.650) ^{2/}	(0.181) ^{3/}	(0.256) ^{3/}

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดตามข้อ 3.5

2/ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีนี้ ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ UPL จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์

3/ หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลักให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ UPL ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้และผลกระทบของการเข้าทำรายการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินพบว่า การปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ถือเป็น การทำให้เกิดข้อสรุปที่เป็นข้อตกลงกันทางกฎหมาย เพื่อเป็นแนวทางให้ DLA และ UPL ได้ปฏิบัติเพื่อรักษาสถิติทั้งในด้านการแก้ปัญหาภาระหนี้คงค้างจากข้อตกลงกระทำการ และการดำเนินธุรกิจในแต่ละโครงการต่อไป รวมทั้งจะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์ มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักหากกองทรัสต์เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับผู้เช่าหลัก (DLA และ UPL) น่าจะอยู่ที่ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นที่มีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในโครงการ ประกอบกับความไม่แน่นอนในหลายด้าน ทั้งจากผลกระทบของ COVID-19 และความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าหลัก

การตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ปี 2565 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

1. ข้อมูลโดยสรุปของ AIMCG

1.1. ข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์

ลำดับ	หัวข้อ	รายละเอียด
1	ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
2	ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
3	ชื่อย่อกองทรัสต์	AIMCG
4	ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
5	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซซซูโซติ จำกัด บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
6	ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
7	วันจัดตั้งกองทรัสต์	3 กรกฎาคม 2562
8	อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุ
9	ประเภทกองทรัสต์	ไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
10	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,880,000,000 บาท (288,000,000 หน่วย ราคาพาร์ 10.00 บาทต่อหน่วย)

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.2. ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ตำแหน่งที่ตั้ง	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2564	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการ ยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	จังหวัดอุดรธานี	1,368.00 ล้านบาท ^{1/}	1,458.17 ล้านบาท
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	ถนนพระราม 2	750.00 ล้านบาท ^{1/}	915.11 ล้านบาท
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ)	401.00 ล้านบาท ^{1/}	458.53 ล้านบาท
โครงการ โนเบิล โซโล	กรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ)	238.00 ล้านบาท ^{2/}	225.98 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1/ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2564 โดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ฟิลลิปส์ จำกัด

โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

2/ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2564 โดย บริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด

โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

1.3. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

1.3.1. ประวัติความเป็นมา

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ เสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2562

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

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 โดยมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------|--|
| 5 กรกฎาคม 2562 | กองทรัสต์ได้ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ อุดรพลาซ่า เม็มเบอร์ชิป และดีแลนด์ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มูลค่าการลงทุนประมาณ 2,880 ล้านบาท และแต่งตั้งให้ อุดรพลาซ่า เซอร์วิสเซส และดีแลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ) |
| 12 กรกฎาคม 2562 | หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท |
| 28 พฤศจิกายน 2562 | กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการโนเบิล ไฮโล กับโนเบิล และ จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากโนเบิล โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 225.98 ล้านบาท และแต่งตั้งให้ โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโนเบิล ไฮโล |

โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สามารถสรุปได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



ที่มา: รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.3.2. รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

1.3.2.1. โครงการ ยูดี ทาวน์



โครงการ ยูดี ทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ. 2552 เป็นศูนย์การค้ากลางแจ้งบนพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 28 ไร่ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 45,219 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดอุดรธานี การจราจรสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นเอกลักษณ์โดยถูกออกแบบให้เข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยว เน้นความ

ร่วมรื้อของธรรมชาติ ให้เป็นสถานที่ทันสมัย สำหรับคนที่ต้องการเติมพลังชีวิต ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสร้างสรรค์ โดยจุดเด่นของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีรายละเอียดดังนี้:

- 1. รูปแบบของโครงการที่หลากหลาย ตอบรับกับวัฒนธรรมการใช้ชีวิตของคนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี:** โครงการ ยูดี ทาวน์ มีพื้นที่ให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ ร้านอาหาร ถนนคนเดิน ศูนย์อาหาร ลานกิจกรรม พื้นที่จัดคอนเสิร์ต ซึ่งตอบรับกับไลฟ์สไตล์คนอุดรธานีและนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี มีการจัดวางร้านค้าในแต่ละโซนให้สะดวกต่อการเลือกซื้อสินค้า โดยภายในโครงการสามารถรองรับคนได้ทั้งช่วงเวลากลางวันและเวลากลางคืน และยังตอบสนองต่อลูกค้าหลายกลุ่ม ทั้งคนในพื้นที่ ชาวต่างชาติ ตลอดจนนักท่องเที่ยวต่าง ๆ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่เช่าและพื้นที่กิจกรรมของโครงการเป็นพื้นที่เปิดกว้าง ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมได้ตามความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต
- 2. ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพตั้งอยู่ในกลางเมืองของจังหวัดอุดรธานี:** โครงการ ยูดี ทาวน์ ตั้งอยู่ในกลางเมืองอุดรธานี ทำให้สะดวกต่อการเดินทางและการเข้าถึงโครงการ โดยล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก 4 สาย ได้แก่ ถนนโพศรี ถนนทองใหญ่ ถนนประจักษ์ศิลปาคม และถนนหลังสถานีรถไฟที่สามารถเชื่อมต่อและรองรับการเดินทางทั้งจากคนในจังหวัดอุดรธานี และจังหวัดใกล้เคียง เช่น ขอนแก่น หนองบัวลำภู เลย หนองคาย สกลนคร นครพนม รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านอย่าง สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว)
- 3. ผู้เช่าภายในโครงการเป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมและสร้างความต้องการในการเข้าถึงโครงการได้เป็นอย่างดี:** ผู้เช่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นผู้เช่าที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าในหลายรูปแบบ เช่น ผู้เช่าประเภทร้านอาหาร ได้แก่ แมคโดนัลด์ เคเอฟซี เดอะพิกซ์คอมพานี โออิชิฟูฟด์ ผู้เช่าประเภทค้าปลีก ได้แก่ วัตสัน วิลล่า มาร์เก็ต เทสโกโลตัส และผู้เช่าประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน เป็นต้น
- 4. คอมมูนิตีมอลล์ที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดอุดรธานี:** โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นศูนย์การค้าที่มีพื้นที่กลางแจ้งและพื้นที่สีเขียวมากที่สุดในจังหวัดอุดรธานี ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของคนในจังหวัดอุดรธานีได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นโครงการที่มีรูปแบบโดดเด่นแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น
- 5. การออกแบบ Project Identity: ประกอบด้วยหลักการ 3 ข้อคือ**
 - ผังโครงการไม่มีจุดอับของ Customer Flow และอาคารไม่มีด้านหลัง ทำให้สามารถจัดแสดงหน้าร้านได้รอบทิศและง่ายต่อการออกแบบผังร้านค้า
 - การจัดตั้งเป็นโซนต่าง ๆ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้ามานั่งสบาย เดินสนุก ออกแบบให้มีบรรยากาศ ความต่อเนื่องของภายในและภายนอก เพื่อเป็นที่พบปะสังสรรค์
 - วางแนวความคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์ Green and Sustainable ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ของสวนเป็นอย่างมาก มีการจัดสรรพื้นที่ของต้นไม้ และพื้นที่พักผ่อน เพื่อให้โครงการเป็นสถานที่ทันสมัยสำหรับลูกค้าได้ใช้เวลาผ่อนคลาย ทำกิจกรรมสร้างสรรค์ เป็นแหล่งช้อปปิ้ง ไลฟ์สไตล์ และการพักผ่อนที่ใกล้ชิดธรรมชาติ
- 6. ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** อุดรพลชา เจ้าของและผู้ก่อตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นคนท้องถิ่นในจังหวัดอุดรธานี และมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการยูดี ทาวน์ มาอย่างยาวนาน นับตั้งแต่ พ.ศ. 2552 และด้วยความชำนาญในท้องที่ของผู้บริหาร ทำให้โครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถเติบโตและปรับตัวด้วยความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคและการทำธุรกิจในท้องที่ตัวเมืองได้เป็นอย่างดี

1.3.2.2. โครงการ พอร์โต้ ชิโน

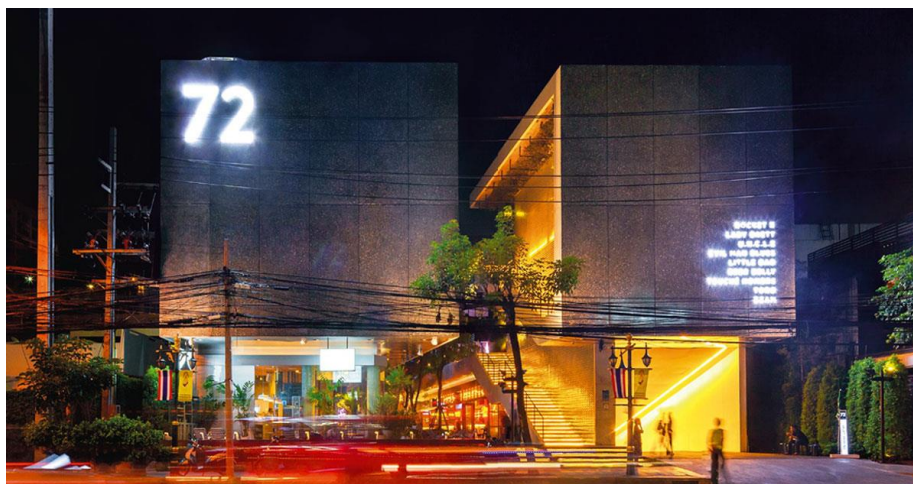


โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) เปิดดำเนินการใน พ.ศ. 2555 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่สำหรับคนในจังหวัดสมุทรสาคร และเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area) สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางออกจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งท่องเที่ยวในจังหวัดใกล้เคียง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

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 2 ช่วงหลักกิโลเมตรที่ 25 ฝั่งถนนขาออกจากกรุงเทพมหานคร มุ่งหน้าไปยังจังหวัดทางภาคใต้ ในพื้นที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีระยะห่างจากตัวเมืองสมุทรสาคร (เทศบาลสมุทรสาคร) ประมาณ 3.5 กิโลเมตร และใกล้กับย่านมหาชัย ซึ่งเป็นบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่นของจังหวัดสมุทรสาคร โดยที่ตั้งโครงการสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพระรามที่ 2 เป็นสายหลัก ทำให้โครงการพอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์สำหรับคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม ที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น นอกจากนี้ จากจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ยังเป็นจุดพักระหว่างทาง (Rest Area and Food Oasis of Mahachai) และจุดให้บริการสำหรับผู้เดินทางไปยังเส้นทางภาคตะวันตกและภาคใต้ โดยโครงการมีร้านอาหารลักษณะ Drive Through บริเวณด้านหน้า ของโครงการ ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เป็นจุดพักรถที่สมบูรณ์เหนือจุดพักรถอื่น ๆ บนถนนพระราม 2 ระหว่างเดินทางไปยังแหล่งท่องเที่ยว ที่ได้รับความนิยม เช่น สะอ่ำ หัวหิน เป็นต้น
2. **ตัวอาคารที่ถูกออกแบบให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall) แห่งแรกในย่านมหาชัย เป็นโครงการที่มีรูปแบบอาคารและการจัดวางรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น สอดคล้องกับการเป็นเมืองท่าหรือเมืองประมงของมหาชัย ทำให้โครงการมีความเป็นเอกลักษณ์เป็นที่จดจำและมีประภาพผู้เช่าที่เป็นที่นิยมของตลาด
3. **ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย:** โครงการ พอร์โต้ ชิโน ถูกออกแบบและบริหารจัดการโครงการให้สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าได้ โดยไม่จำกัดเพียงผู้พักอาศัยในบริเวณโดยรอบโครงการ แต่ยังรวมถึงนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายตั้งแต่ระดับกลางถึงบนที่มีไลฟ์สไตล์และชอบความทันสมัย ดังนั้น โครงการ พอร์โต้ ชิโน จึงไม่ได้เป็นแค่ศูนย์กลางของชุมชนที่สามารถรองรับผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดพักรถสำหรับนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางผ่านไปจังหวัดทางภาคใต้อีกด้วย

4. **รูปแบบของโครงการที่พร้อมปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้บริโภค:** โครงการ พอร์โต้ ซิโน จัดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดีรวมถึงอุปสงค์ของโครงการที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการที่มีการบริหารจัดการที่ดี โดยเฉพาะการจัดแบ่งพื้นที่เช่าและการวางแผนสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รวมถึงมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้ต่างมีส่วนช่วยสนับสนุนให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นโครงการที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต
5. **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ:** โครงการ พอร์โต้ ซิโน บริหารงานโดย ดีแลนด์ ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่รู้จักกันดีในย่านมหารัชโยธิน โครงการ พอร์โต้ โก ที่เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และเป็นจุดพักรถในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งห่างจากโครงการ พอร์โต้ ซิโน ประมาณ 15 กิโลเมตร จึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ รวมถึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

1.3.2.3. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด



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

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** ที่ตั้งของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 หรือที่รู้จักกันในนามของซอยทองหล่อ เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สมบูรณ์และอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างเป็นที่รู้จักสำหรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ มีการคมนาคมสะดวกสบาย ง่ายต่อการเข้าถึงโครงการ และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ เป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนอุปสงค์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
2. **การออกแบบและลักษณะที่โดดเด่น:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้รับการออกแบบร่วมโดย บริษัทสถาปนิกชื่อดังจากประเทศอังกฤษ ตัวอาคารถูกออกแบบให้มีลักษณะเฉพาะตัวที่โดดเด่นในรูปแบบคล้ายกล่องสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตกแต่งด้วย Terrazzo ที่ช่วยเสริมให้ดีไซน์ดูแปลกใหม่สะดุดตา สามารถมองเห็นได้จากระยะไกล ซึ่งเป็นการออกแบบให้เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ยามเย็นถึงกลางคืน

3. **พื้นที่เช่าตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการที่มีพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในย่านทองหล่อ ซึ่งทองหล่อเป็นจุดหมายของการพบปะและสังสรรค์สำหรับกลุ่มคนที่มีอำนาจจับจ่ายใช้สอยในระดับสูง โดยมีกิจกรรมหลักเป็นการกินดื่มสังสรรค์ ซึ่งโดยรวมแล้ว โครงการ 72 คอร์ทยาร์ดเป็นโครงการที่ถูกออกแบบมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่
4. **ประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการ:** โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด บริหารงานโดยเอ็มเบอร์ชิปที่มีผู้ถือหุ้นเป็นกลุ่มธุรกิจของตระกูลเชษฐโชติศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความสามารถเป็นที่ยอมรับในธุรกิจสื่อและความบันเทิง จึงมีความเข้าใจตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งมีความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคในอนาคต

1.3.2.4. โครงการ โนเบิล ไฮไล



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

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** โครงการ โนเบิล ไฮไล ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพแห่งหนึ่งในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ ที่เปรียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค มีความหนาแน่นและความต้องการในการหาพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณพื้นที่โดยรอบ
2. **ขนาดพื้นที่จอดรถที่เอื้อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์:** โครงการ โนเบิล ไฮไล มีพื้นที่ห้องรวมประมาณ 907.72 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่จอดรถรวม 516 ตารางเมตร สามารถรองรับรถได้ประมาณ 43 คัน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่จอดรถที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับห้องชุดโดยทั่วไป ที่จะมีพื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่ห้อง 120 ตารางเมตร เท่านั้น ทำให้โครงการมีความโดดเด่น เนื่องจากมีพื้นที่จอดรถที่กว้างขวาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการในทำเลพื้นที่เดียวกัน
3. **ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนาโครงการ:** โครงการ โนเบิล ไฮไล บริหารงานโดยโนเบิล เป็นผู้พัฒนาโครงการห้องชุด โนเบิล ไฮไล รวมถึงการบริหารจัดการโครงการและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ จึงมีความเข้าใจและ

ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนมีความสัมพันธ์อันดีกับนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ โนเบิล โซโล ชุดปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้การดูแลรักษาทรัพย์สินในโครงการ โนเบิล โซโล เป็นไปได้อย่างดีและต่อเนื่อง

1.3.3. รายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และ บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟรซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้:

รายละเอียด	UD Town	72 Courtyard	Porto Chino	Noble Solo
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)			
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	สัญญาระยะยาว: 18.42 ปี สัญญาระยะสั้น: 1.08 ปี	10.83 ปี	27.58 ปี	10 ปี โดยกำหนดให้มีการคิดมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal Value)
วันที่ประเมิน	1 ธันวาคม 2564	1 ธันวาคม 2564	1 ธันวาคม 2564	1 สิงหาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	1,368,000,000 บาท	401,000,000 บาท	750,000,000 บาท	238,000,000 บาท
สมมติฐานการประมาณการที่สำคัญ				
อัตราเช่าพื้นที่	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1-2: 86% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 99% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 3 – สิ้นสุดการคาดการณ์: 90% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 98% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ : 100%	ปีที่ 1-2 : 100% ปีที่ 3: 98% ปีที่ 4-สิ้นสุดการคาดการณ์ 95%	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1: 50% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 97% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 2: 60% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 97% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 3: 70% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 97% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 4: 75% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 97% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 5-10: 80% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 97% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop ปีที่ 11 – สิ้นสุดการคาดการณ์: 80% สำหรับพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop และ 96% สำหรับพื้นที่เช่า GP Shop	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1: 87% ปีที่ 2: 52% ปีที่ 3-5: 56% ปีที่ 6: 65% ปีที่ 7 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 92% พื้นที่จอดรถมีไว้เพื่อปล่อยเช่า : 90%

รายละเอียด	UD Town	72 Courtyard	Porto Chino	Noble Solo
			พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ : 100%	
อัตราค่าเช่าของค่าเช่า	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาระยะยาว - GP Shop ปรับขึ้น 10% ในปี 2 หลังจากนั้นประมาณการเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี - Fixed Rent Shop ปรับขึ้นปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ เช่า ในพื้นที่สัญญาระยะสั้น - GP Shop ปรับขึ้น 10% ในปี 2 หลังจากนั้นประมาณการเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี - Fixed Rent Shop ปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาระยะยาว - GP Shop สิ้นสุด 27 ก.พ.75 ปรับขึ้น 10% ในปี 2 หลังจากนั้นประมาณการเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี - GP Shop สิ้นสุด 30 มิ.ย. 82 ปรับขึ้น 10% ในปี 2 หลังจากนั้นประมาณการเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาระยะสั้น - GP Shop ปรับขึ้น 10% ในปี 2 หลังจากนั้นประมาณการเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ เช่า ในพื้นที่เช่า Fixed Rent Shop - ปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน พื้นที่จอดรถมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปรับขึ้น 12% ทุก 3 ปี โดยคำนวณเริ่มจากอัตราค่าเช่าปีฐาน ณ ปีที่ 1 ที่ 2,200 บาท/ตร.ม./เดือน
รายได้อื่น ๆ	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 19 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 6 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10	ร้อยละ 10	ร้อยละ 10	ร้อยละ 8
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประจำปี 2564

1.4. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและโครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์

1.4.1. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 2,880,000,000.00 บาท แบ่งเป็นจำนวนหน่วยทั้งหมด 288,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท

กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ณ วันที่ 16 มีนาคม 2565

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,000,000	15.63
2.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22
3.	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20
4.	นายพิบูลศักดิ์ ไกรศักดิ์ดำรง	11,519,100	4.00

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
5.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	9,076,600	3.15
6.	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	1.74
7.	นายสมชาติ ไสตธิมัย	3,600,000	1.25
8.	มูลนิธิสุขโม	3,500,000	1.22
9.	นาย อนันต์ ระวังแสงสุริย์	3,300,000	1.15
10.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	2,010,500	0.70
	รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	107,256,200	37.24
	รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่น	180,743,800	62.76
	รวมทั้งหมด	288,000,000	100.00

ที่มา: SET

1.4.2. ผู้จัดการกองทรัสต์

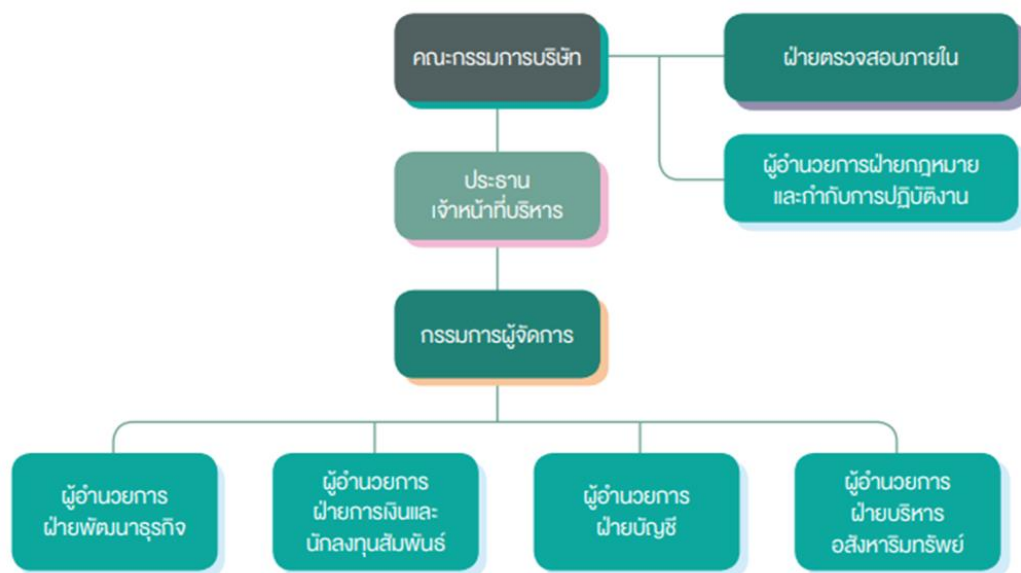
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดย AIM ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2562

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93/1 อาคารจีทีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105561149881
โทรศัพท์	02-254-0441-2
โทรสาร	02-254-0443
เว็บไซต์	www.aimcgreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

1.4.3. โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย 6 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ดังนี้



ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

1.4.4. คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
1	นายธนชัย สันติชัยกุล	ประธาน กรรมการและ กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านสอบบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 11) สถาบันพระปกเกล้า - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. รุ่นที่ 1) สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 18/2002 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	- บริษัท อีเทอเนล เอนเนอจี จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ (2564 - ปัจจุบัน) - สมาชิกที่ปรึกษา ในพระบรมราชูปถัมภ์ กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพด้านการบัญชี บริหาร (2563 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม รีเทลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท สาลี พรินตติ้ง จำกัด (มหาชน) กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท สยามซินดิเคทเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ (2559 - ปัจจุบัน) - บริษัท อีสเทิร์น โพลีเมอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2556 - ปัจจุบัน) - สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ปรึกษากลุ่มอุตสาหกรรมฟิมพ์และบรรจุภัณฑ์ กระดาษ (2555 - ปัจจุบัน)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
2	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ	- ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท Development Administration, Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท Political Science Western Michigan University, Michigan สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of the Compensation Committee Program (RCC) รุ่นที่ 18/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Role of the Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008, Cornell University สหรัฐอเมริกา - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 56/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - นักบริหารระดับสูง ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นมธ.) รุ่นที่ 1	- บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน) รองประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ (2563 - ปัจจุบัน) - บริษัท หลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการบริหาร (2563 - ปัจจุบัน) - บริษัท 168 ลักกี้เทรด จำกัด กรรมการ (2562 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท หลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (2563 - ปัจจุบัน) - กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ (2560 – 2563) - บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ (2559 - ปัจจุบัน) - Hospitality Advisory Services (Thailand) ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก (Principal) (2553 - ปัจจุบัน) - บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ (2562 – 2563) - Marriott Hotels & Resorts Asia หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย (Chief Representative Hotel Development Thailand) (2553 - 2555) - TCC Hotel Group & TCC Land Development SEVP & Chief Investment/Operation Officer (2550 - 2552) - บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการใหญ่ (2539 - 2549)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
3	เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2561 – ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ (2560 - ปัจจุบัน) - ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเขียน - ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามอุปกรณ์เครื่องเขียน - บริษัท ผู้บริหาร (2558 - ปัจจุบัน) - บริษัท ทูโฟร์ทรี จำกัด ที่ปรึกษา (2553 - ปัจจุบัน) - บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2549 - 2553) - บริษัท เทิร์นอะราวด์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2545 - 2549) - บริษัท เงินทุนสินเชื่อย จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (2542 - 2545) - คาเซนอฟ เอเชีย ลิมิเตด ผู้จัดการ (2541 - 2542)
4	นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล	กรรมการ	- ปริญญาโท บริหารการจัดการ (MBA) Ashland University สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิตระหว่างประเทศ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 204/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	- บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ (2562 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ (2559 - ปัจจุบัน) - บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ (2557 - 2559) - ธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) / ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
5	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	กรรมการ	- ปริญญาโท (เกียรตินิยม) บริหารธุรกิจ (MBA) สาขาการบริหารการเงิน Lubin School of Business, Pace University, New York สหรัฐอเมริกา - Diploma in Finance University of California, Berkeley สหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน และการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 253/2018 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	- บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2561 - ปัจจุบัน) - บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2560 - ปัจจุบัน) - บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (2558 - 2559) - ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2556 - 2558) - ธนาคาร ชุมิตโตมิ มิตรูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น ผู้อำนวยการ – ผู้จัดการธุรกิจสัมพันธ์ (2552 - 2556)

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.4.5. คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณิ	ไทย	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
3	นายธนาเดช โอภาสยานนท์	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติงาน
4	นางสาวญาณิศา ชาดิวุฒิกอบกุล	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์
5	นายพงษ์ธร สุจิรินทร์	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ที่มา: รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.4.6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสำคัญสรุปได้ ดังนี้

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	45/5 ถนนทองใหญ่ ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
โครงสร้างผู้ถือหุ้น ^{1/}	1. นายภาสกร วีระชาติยานุกูล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 37.18 2. นางสาวอภิชา วีระชาติยานุกูล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 37.18 3. นายธนกร วีระชาติยานุกูล มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 12.82 4. นางมณฑาทิพย์ บัวชุม มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 12.82
เลขทะเบียนบริษัท	0415547000058
โทรศัพท์	042-932-998
ทุนจดทะเบียน	390,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	390,000,000 บาท

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2564

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	99/10-14 หมู่ที่ 4 ถนนเอกชัย ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โครงสร้างผู้ถือหุ้น ^{1/}	1. นางสาวรณมา ปัญญาสาคร มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 26.44 2. นายวัลลภ โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 7.27 3. นายเพิ่มเกียรติ โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 5.82 4. นายวันชัย โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 5.82 5. นายสมชาย โพธิ์เพียรทอง มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 5.82
เลขทะเบียนบริษัท	0745552003164
โทรศัพท์	034-119-199
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 23 เมษายน 2564

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซชชูโชติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	27 อาคารอาร์เอสกรุ๊ป ทาวเวอร์ เอ ชั้น 11 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โครงสร้างผู้ถือหุ้น ^{1/}	1. นายเชษฐ เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 2. นายโชติ เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 3. นางสุจิรา เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 4. นายสุรัชย์ เซชชูโชติศักดิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25
เลขทะเบียนบริษัท	0105554038670
โทรศัพท์	02-938-5353
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โครงสร้างผู้ถือหุ้น ^{1/}	1. RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 20.05 2. CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-UBS SWITZERLAND AG มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 16.53 3. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 9.13 4. นายรัชชัย บุศราพันธ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 3.56 5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 3.52
เลขทะเบียนบริษัท	010753800312
โทรศัพท์	02-251-9977
ทุนจดทะเบียน	1,711,766,904 บาท
ทุนชำระแล้ว	768,296,495 บาท

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2564

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.4.7. ทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บลจ.ไทยพาณิชย์”)
ใบอนุญาต	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
โครงสร้างผู้ถือหุ้น ^{1/}	1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 99.99 2. นางสาวชนกานต์ อนันตคุณากร มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 0.00 3. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์ มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 0.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
เว็บไซต์	www.scbam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 และ ร่างรายงานประจำปี 2564

1.5. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

1.5.1. งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,115,982,674	3,119,368,397	2,823,086,780
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	92,490,147	68,649,367	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	62,618,709	70,986,060	174,724,513
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	15,599,101	125,828,109	318,934,180
จากดอกเบี้ย	3,791	847	21,455
จากกรมสรรพากร	2,979,097	2,616,872	2,392,320
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	142,165	77,088	-
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	39,450,405	30,712,151	21,997,773
สินทรัพย์อื่น	3,816,686	2,889,427	2,978,366
รวมสินทรัพย์	3,333,082,775	3,421,128,318	3,344,135,387
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	160,193	2,413,099	1,130,551
อื่น	23,071,426	33,783,341	65,245,224
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,594,033	13,453,861	41,943,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	94,934,005	77,220,914	67,821,798
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	67,923,622	66,086,780
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	202,993,092	204,110,852	199,762,700
รวมหนี้สิน	336,752,749	438,905,689	481,990,944
สินทรัพย์สุทธิ	2,996,330,026	2,982,222,629	2,862,144,443
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	2,880,000,000	2,880,000,000	2,880,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	116,330,026	102,222,629	(17,855,557)
สินทรัพย์สุทธิ	2,996,330,026	2,982,222,629	2,862,144,443
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.4039	10.3549	9.9380
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	288,000,000	288,000,000	288,000,000

1.5.2. งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	3 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	187,936,300	388,325,230	360,507,930
ดอกเบี้ยรับ	382,639	72,305	175,157
รายได้อื่น	-	542,168	1,502,030
รวมรายได้จากการลงทุน	188,318,939	388,939,703	362,185,117
ค่าใช้จ่าย			

รายการ (หน่วย : บาท)	3 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	50,520,870	89,022,133	63,235,441
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,382,593	17,956,465	18,404,861
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6,246,731	13,360,062	13,205,366
ค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชีตัดจำหน่าย	4,169,242	8,738,254	8,714,378
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,617,772	7,582,490	7,719,948
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	862,312	1,316,644	1,488,017
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	574,817	925,315	921,715
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,257,661	1,871,452	1,389,820
ต้นทุนทางการเงิน	957,021	13,476,563	13,938,900
รวมค่าใช้จ่าย	76,589,019	154,249,378	129,018,446
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	111,729,920	234,690,325	233,166,671
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	164,030	(400,243)	23,377
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(293,780)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(67,441,299)	(296,446,469)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	490,147	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	58,781,129	-	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	59,435,306	(68,135,322)	(296,423,092)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226	166,555,003	(63,256,421)

1.5.3. งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	3 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	171,165,226	166,555,003	(63,256,421)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,057,793,306)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(157,000,000)	(171,904,000)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	65,164,030	195,050,757	68,672,744
ต้นทุนทางการเงิน	957,021	13,476,563	13,938,900
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,599,101)	(110,229,008)	(193,106,071)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(3,791)	2,944	(20,608)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้กรมสรรพากร	(2,979,097)	362,225	224,552
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(422,664)	(699,781)	(87,764)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชี	(39,450,405)	8,738,254	8,714,378
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(3,816,686)	927,259	(88,939)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	23,071,426	10,711,915	31,461,883
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,466,293	(1,689,393)	28,490,030
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	94,934,005	(17,713,091)	(9,399,116)

รายการ (หน่วย : บาท)	3 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564
เงินสดจ่ายหนี้ตามสัญญาเช่า	-	(2,589,321)	(5,097,093)
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(164,030)	400,243	(23,377)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(490,147)	293,780	-
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(58,781,129)	67,441,299	296,446,469
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,964,742,355)	159,135,648	176,869,567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์	(54,835,200)	(180,662,400)	(56,821,765)
จ่ายดอกเบี้ย	(796,828)	(10,105,897)	(10,898,149)
เงินสดรับจากการออกหน่วยยวทรัพย์	2,880,000,000	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	202,993,092	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(5,411,200)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,027,361,064	(150,768,297)	(73,131,114)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี	62,618,709	8,367,351	103,738,453
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	-	62,618,709	70,986,060
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	62,618,709	70,986,060	174,724,513

1.6. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1.6.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1.6.1.1. รายได้จากการลงทุน

ในช่วง 3 กรกฎาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 187.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.80 ของรายได้รวม โดยเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการยูดี ทาวน์ จำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.13 ของรายได้รวม โครงการพอร์โต้ ซิโน จำนวน 55.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.21 ของรายได้รวม และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 31.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการโนเบิล โฮล ที่กองทรัสต์ได้ เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 อีกเป็นจำนวน 1.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดรอบระยะเวลาดำเนินงานของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการ ส่งเสริมการขายร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของรายได้รวม

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 388.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.84 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการยูดี ทาวน์ จำนวน 199.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.17 ของรายได้รวม โครงการพอร์โต้ ซิโน จำนวน 110.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.36 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

จำนวน 64.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของรายได้รวม และโครงการโนเบิล โซโล จำนวน 14.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สิน เดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 0.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของรายได้รวม

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 362.19 ล้านบาท ลดลง 26.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.88 จากปีก่อนหน้า โดยการลดลงของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 มีปัจจัยหลักจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดตั้งแต่ปี 2563 โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 ประกอบด้วย (1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 360.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.54 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการยูดี ทาวน์ จำนวน 172.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.88 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 108.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.11 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 64.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.98 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.03 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น (2) รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 1.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของรายได้รวม

1.6.1.2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในช่วง 3 กรกฎาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 76.59 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 50.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.83 ของรายได้รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 0.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.51 ของรายได้รวม

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 154.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.40 จากปีก่อนหน้าในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากผลการดำเนินงานเต็มปี โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 89.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.89 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 13.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.43 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.46 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สิน ตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 129.02 ล้านบาท ลดลง 25.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.36 จากปีก่อนหน้า ในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากผลการดำเนินงานเต็มปี โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายใน

การดำเนินโครงการจำนวน 63.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.46 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 18.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.08 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 13.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.85 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

1.6.1.3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในช่วง 3 กรกฎาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 0.65 ล้านบาท จากการบริหารจัดการสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ด้วยการลงทุนในหน่วยลงทุน รวมถึงกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 58.78 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 171.17 ล้านบาท

ในปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 234.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.34 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 122.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.05 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ซึ่งเป็นรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 67.44 ล้านบาท ทำให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 166.56 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของปี 2562 ประมาณ 4.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.69 เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2563 อย่างไรก็ดี รายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการบันทึกรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 233.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.38 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 1.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.65 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ซึ่งเป็นรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 296.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 63.26 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของปี 2563 ประมาณ 229.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 137.98 เนื่องจากในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2563 อย่างไรก็ดี รายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

1.6.2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

1.6.2.1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,333.08 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,115.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.49 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินโครงการในเบล โซโล ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 ที่มีมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 225.98 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,421.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.64 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,119.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.18 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 3.39 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทาน

การประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 125.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 110.23 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้า เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,344.14 ล้านบาท ลดลง 76.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.25 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,823.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.42 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 296.28 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 318.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 193.11 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563 เป็นต้นมา

1.6.2.2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 336.75 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 210.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.29 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการโนเบิล ไฮโด โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 6.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 438.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.34 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติ ทางบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 244.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.62 ของหนี้สินรวม เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 7.14 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 481.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.82 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 239.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.74 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 7.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

1.6.2.3. สิ้นทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,996.33 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 116.33 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.4039 บาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,862.14 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 17.86 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9380 บาท ลดลงจาก 10.3549 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1.6.3. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	3 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธ.ค. 2562	0.1904	–	0.1904
2	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	25 มี.ค. 2563	0.2000	–	0.2000
3	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิ.ย. 2563	0.2000	–	0.2000
4	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 ก.ย. 2563	0.1000	–	0.1000
5	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	23 มี.ค. 2564	0.1273	–	0.1273
6	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	13 ธ.ค. 2564	0.0700	–	0.0700
7	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	28 มี.ค. 2565	–	0.0700	0.0700
รวมทั้งหมด			0.8877	0.0700	0.9577

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

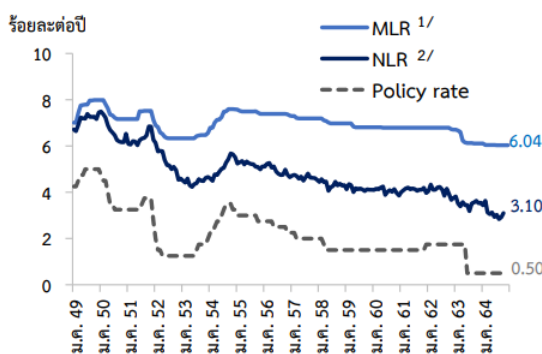
1.7. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1.7.1. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี 2564 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดย กนง. ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นชั่วคราวตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน และการระบาดของของโรคโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน (Omicron) เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย

ธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) คงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากไว้ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง และ SFIs คงอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี (MLR) ไว้ที่เฉลี่ยร้อยละ 5.49 ร้อยละ 6.60 และร้อยละ 6.13 ต่อปี ตามลำดับ และคงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ไว้ที่เฉลี่ยร้อยละ 0.45 ร้อยละ 0.50 และร้อยละ 0.93 ต่อปี ตามลำดับ สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่แท้จริงยังอยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อน ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ที่แท้จริงเฉลี่ยลดลงตามการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในประเทศ

ขณะที่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อปล่อยใหม่ (New loan rate: NLR) ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดือนกันยายน 2564 โดยเฉพาะ NLR วงเงินสินเชื่อมากกว่า 500 ล้านบาท ในหมวดสาธารณูปโภค การค้า และอสังหาริมทรัพย์ ตามความต้องการสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น



ที่มา: ธปท.

หมายเหตุ: 1/ อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยรายเดือนของธนาคารพาณิชย์ 13 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 21 ธ.ค. 2564) โดยธนาคารทหารไทยและธนาคาร
 ธนชาติได้ดำเนินการควบรวมกิจการของอย่างสมบูรณ์ เมื่อวันที่ 5 ก.ค. 64 และเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารทหารไทยธนชาติ (TTB)

2/ อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อปล่อยใหม่ (New Loan Rate: NLR) (ข้อมูล ณ เดือน ต.ค. 2564)

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 4.0) เติบโตจากร้อยละ 1.6 ในปี 2564 สำหรับอัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.5 – 2.5 เทียบกับร้อยละ 1.2 ในปี 2564 และบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุล ร้อยละ 1.5 ของ GDP เทียบกับการขาดดุลร้อยละ 2.2 ในปี 2564

ที่มา: ธปท.

1.7.2. ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

สถานการณ์ปี 2564 ช่วงครึ่งปีหลัง ธุรกิจยังคงถูกกดดันจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ผสมกับเศรษฐกิจไทยฟื้นตัว
 เปราะบาง ทำให้ภาคธุรกิจบางส่วนยังคงชะลอการขยายกิจการหรือลดการเช่าพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกใหม่เปิดให้บริการเพียง
 17,000 ตารางเมตร

แนวโน้มปี 2565-2567 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามการบริโภคภาคเอกชน รวมทั้งความคืบหน้าของการ
 ลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐซึ่งจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในภาคธุรกิจค้าปลีก โดยในช่วง 3 ปีข้างหน้า ความต้องการเช่ามีแนวโน้ม
 เติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี ด้านผู้ประกอบการยังมีแผนเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยรวมกว่า 800,000 ตาราง
 เมตร เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.7 ต่อปี อัตราการขยายตัวของอุปทานที่สูงกว่าความต้องการ ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับร้อยละ 90
 และค่าเช่าอาจปรับลดลงในบางพื้นที่

คอมมูนิตีโมดูล รายได้มีแนวโน้มทรงตัว โดยอุปทานน่าจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก
 และหาทำเลเพื่อพัฒนาโครงการได้ง่าย ขณะที่อุปสงค์ขยายตัวในระดับต่ำ จากกำลังซื้อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรายได้ระดับกลาง-ล่างยัง
 ต้องอาศัยระยะเวลาในการฟื้นตัว จึงกระทบยอดขายของผู้เช่า ทำให้ค่าเช่าพื้นที่อาจปรับขึ้นได้ยาก

ที่มา: Krungsri Research

1.7.3. ภาพรวมตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

สถานการณ์ปี 2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หดตัวจากกระแสรายได้ที่ลดลงจากปีก่อน จากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ และสถาบันการเงิน
 ระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ แต่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน ตามความเชื่อมั่นที่ปรับตัวดีขึ้น จากการผ่อนคลายมาตรการ
 ควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศ ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในช่วงกลางไตรมาส แต่ผล
 ต่อยอดขายค่อนข้างจำกัด โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นระบายสต็อกเดิม สำหรับธุรกิจพื้นที่ให้เช่าปรับตัวขึ้นหลังจากการผ่อนคลาย
 มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการสนับสนุนกำลังซื้อ อาทิ คนละครึ่ง ช่วยให้ประชาชนมีความเชื่อมั่นและ
 ออกมาใช้จ่าย ส่งผลให้พื้นที่เช่าลักษณะเปิดโล่งฟื้นตัวกลับมาใกล้เคียงปกติ ยกเว้นพื้นที่เช่าลักษณะปิดที่ประชาชนเปลี่ยนพฤติกรรม
 ไปใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น

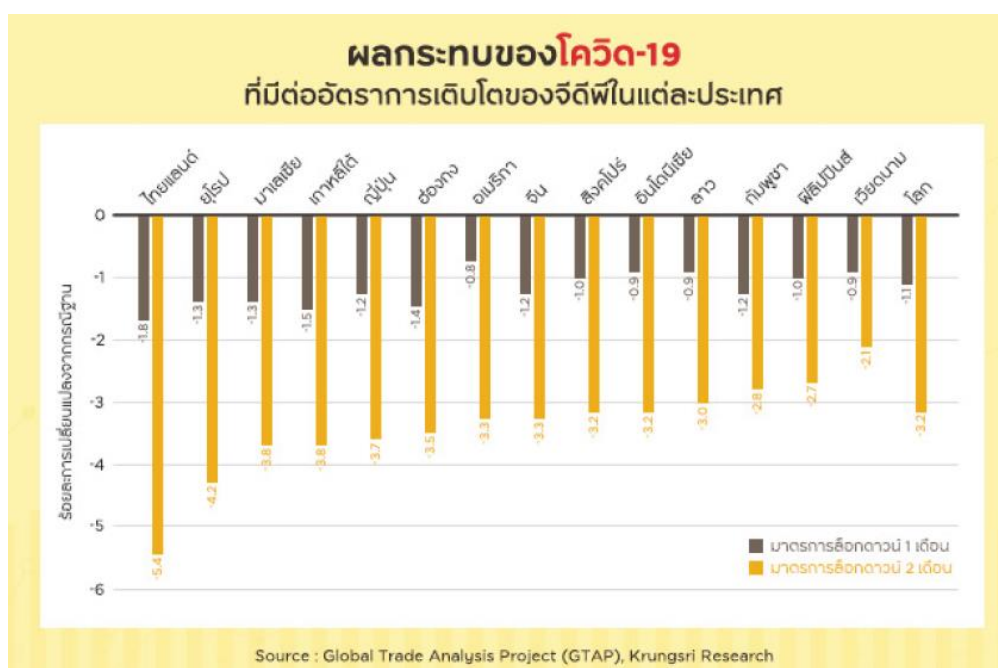
ที่มา: ธปท., krungsriresearch, NESDC

1.7.4. ผลกระทบจาก COVID-19 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในปี 2563 ภาคเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะการลงทุนและการบริโภค ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2563 ได้ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2563 นั้นติดลบร้อยละ 0.8 เทียบกับร้อยละ 0.7 ในปี 2562 ภาครัฐได้มีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งด้านนโยบายการคลังและนโยบายการเงิน เพื่อส่งเสริมให้เศรษฐกิจในองค์กรและการบริโภคมีการฟื้นตัว โดยที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (MPC) ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงจากร้อยละ 1.25 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 0.5 ในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำได้ส่งผลให้การลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 8.4 และ 1.0 ตามลำดับ

ปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงดำเนินต่อไปในปี 2565 ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจะขึ้นอยู่กับความมีประสิทธิภาพของการควบคุมการแพร่ระบาดและผลสำเร็จของโครงการวัคซีนป้องกันโรค COVID-19 โดยเศรษฐกิจไทยในปี 2564 นั้นคาดว่าจะมีการขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงหลังของปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการการเติบโตของ GDP ของประเทศไทยในปี 2564 ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 และคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ถึง 2.0

จากการประเมินผลกระทบของ COVID-19 อาจจะทำให้เศรษฐกิจโลกหดตัวร้อยละ 3.2 และเศรษฐกิจอาเซียนจะลดลงราวร้อยละ 2.1-5.4 จากสถานการณ์ปกติ โดยประเทศไทยจะได้รับผลกระทบมากที่สุด ในบรรดาประเทศสมาชิกอาเซียน จากการที่นักท่องเที่ยวคาดว่าจะลดลงร้อยละ 60 จากปีที่แล้ว การขาดตอนของห่วงโซ่การผลิตทั้งในและต่างประเทศ และผลของตัวทวีคูณ ทำให้การเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 อาจหดตัวร้อยละ 5.4 จากกรณีที่ไม่มีโรคระบาด



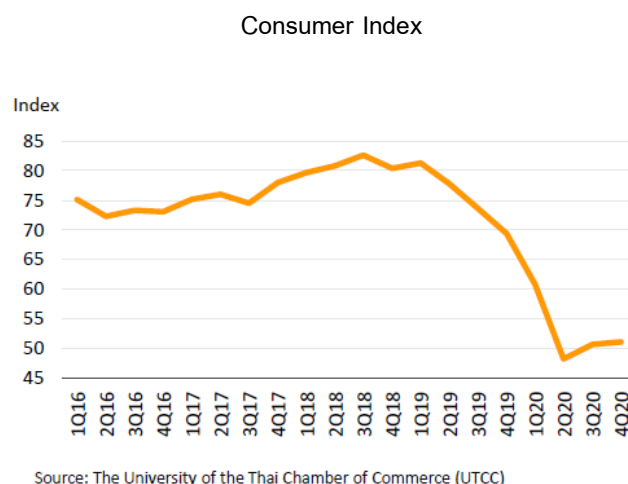
สำหรับจังหวัดที่อาจมีปัญหาสภาพคล่องเพิ่มขึ้น ได้แก่ จังหวัดสมุทรสาคร จันทบุรี และชลบุรี เพราะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและท่องเที่ยวที่สำคัญ ส่วนในกรุงเทพฯ จำนวนบริษัทที่อาจมีปัญหาสภาพคล่องเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.6 ซึ่งอาจส่งผลให้โอกาสที่บริษัทจะผิมนัดชำระหนี้เพิ่มขึ้นได้ ทั้งยังอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อเศรษฐกิจในพื้นที่จากการลดการจ้างงานและรายได้ที่ลดลง



การระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้บริษัทในประเทศไทยต้องการเงินหมุนเวียนระยะสั้นสูงถึง 1.7 ล้านล้านบาท หรือราวร้อยละ 10 ของจีดีพี (ประเมินจากจำนวนเงินที่มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ของบริษัททั่วประเทศภายใน 1 ปีข้างหน้า) โดยภาคค้าส่งและค้าปลีกจะต้องการเงินหมุนเวียนราว 4 แสนล้านบาท เพื่อชำระหนี้ในระยะสั้นหากไม่มีการปรับโครงสร้างหนี้ และปรับโครงสร้างธุรกิจ ในขณะที่ ธุรกิจโรงแรมขนส่งทางอากาศ และร้านอาหารจะต้องการใช้เงินราว 3 – 5 หมื่นล้านบาทเพื่อความอยู่รอดโดยรวมแล้ว เกือบ 60% ของบริษัทที่ประสบปัญหาจะต้องใช้เงินมากกว่า 1 ล้านบาทต่อบริษัท เพื่อผ่านวิกฤตสภาพคล่องในครั้งนี้ (ที่มา: ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

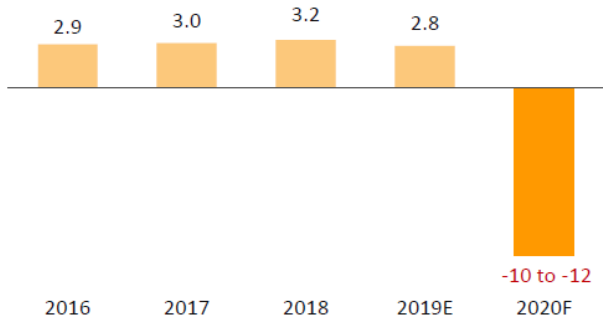
1.7.5. ผลกระทบจาก COVID-19 ต่อภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ปี 2563 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเผชิญภาวะซบเซารุนแรง ผลจาก กำลังซื้อในประเทศและชาวต่างชาติได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจชะงักงันทุกภาคส่วน ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยหดตัวร้อยละ 6.1 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์



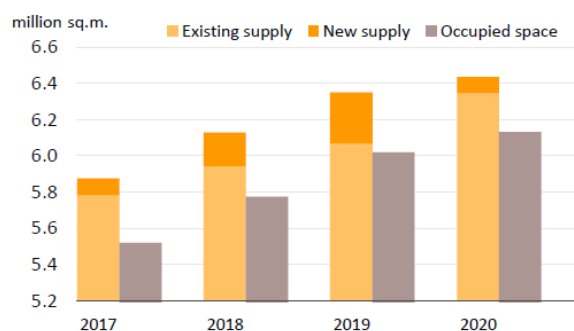
ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติหดตัวมากกว่าร้อยละ 80 กดดันร้านค้าปลีกทำเลที่พึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะจีน ภาครัฐออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) ทำให้มีการปิดร้านค้าชั่วคราวสำหรับกลุ่มที่ไม่จำเป็นหรือมีความจำเป็นน้อย (เช่น ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า) ส่งผลให้ดัชนีค้าปลีกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 5.4 ขณะที่สมาคมค้าปลีกไทยประเมินธุรกิจค้าปลีกหดตัวถึงร้อยละ 10.0-12.0 ในปี 2563

Rental Business Growth (%)



Source: TRA, forecasted by Krungsri Research
Note: P = preliminary, E = estimated, F = forecasted

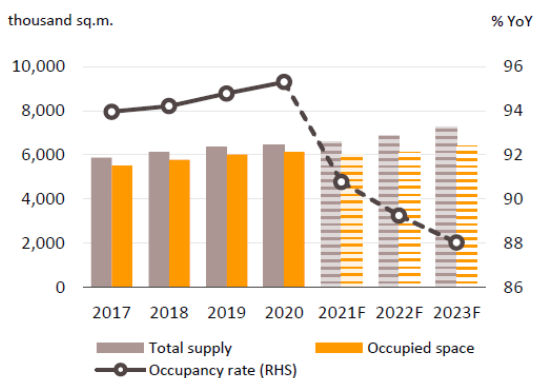
Existing and New Supply for Retail Space



Source: CBRE Research, Krungsri Research

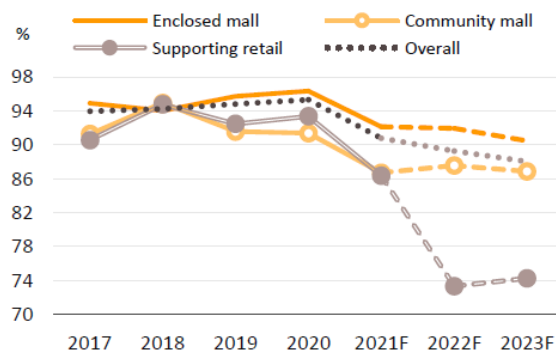
ปี 2564 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจหดตัวเล็กน้อยจากปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อีกทั้งหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อโดยรวมยังคงเปราะบางและผู้บริโภคมีความระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ประกอบกับภาคท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้ามาก เนื่องจากการเปิดประเทศอาจล่าช้าออกไป ทำให้ดีมานด์ยังคงจำกัดเฉพาะในประเทศซึ่งไม่เพียงพอต่อการฟื้นตัวของธุรกิจ ปี 2565-2566 ธุรกิจมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นโดยมีปัจจัยหนุนจากอุปสงค์ในการบริโภคที่คาดว่าจะขยายตัวตามเศรษฐกิจหลังวิกฤต COVID-19 ททยอดคลี่คลายและความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญความท้าทายด้านการแข่งขันกับร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่เข้ามามีบทบาทมากขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอุปทานใหม่ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

Retail Space



Source: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

Occupancy Rate



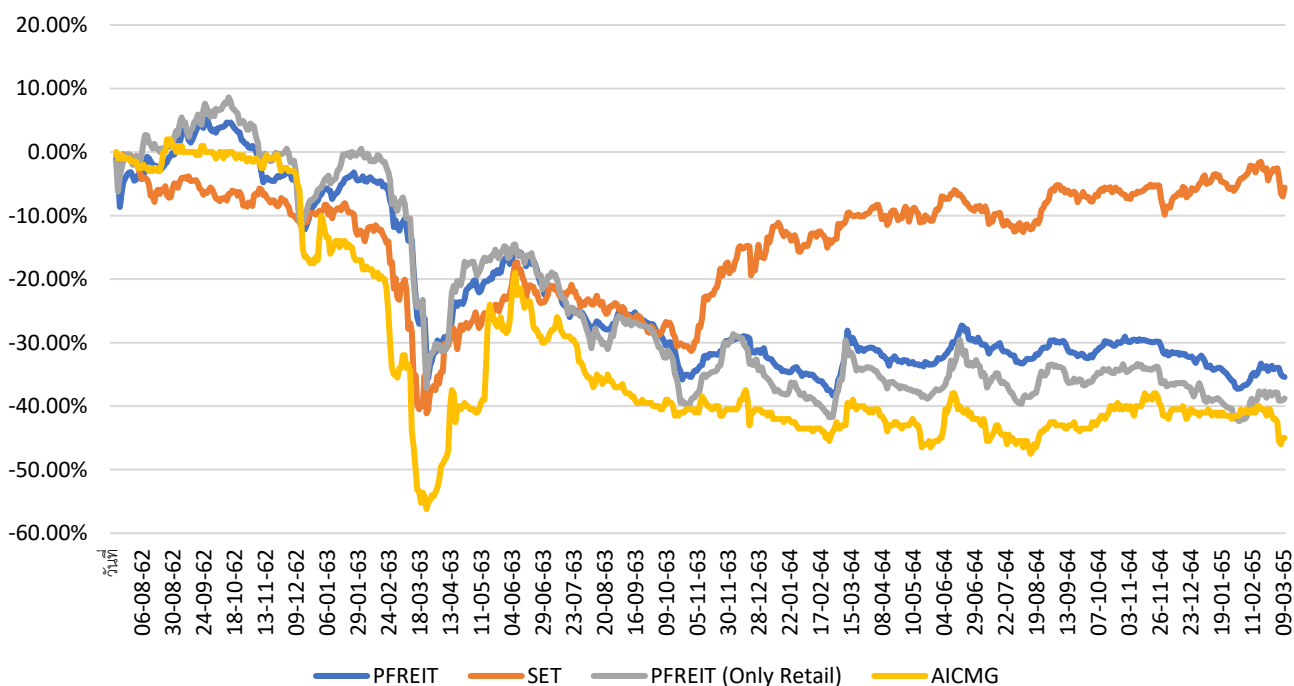
Source: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

ในช่วงปี 2565 – 2566 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังเผชิญการแข่งขันจากธุรกิจร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่มีบทบาทมากขึ้น โดยเฉพาะผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ในชีวิตประจำวันเติบโตอย่างก้าวกระโดด

อย่างไรก็ตาม ยอดขายผ่านออนไลน์ยังมีสัดส่วนไม่มากนักเมื่อเทียบกับยอดขายผ่านหน้าร้าน โดยคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 3-4 ของยอดขายทั้งหมด แต่มีศักยภาพการเติบโตสูงในระยะข้างหน้า ทั้งนี้ สมาคมผู้ค้าปลีกไทยคาดปี 2566 ยอดขายออนไลน์ของไทยจะมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10 ของยอดขายปลีกรวม ผู้ประกอบการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจึงจำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มหดตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.2 ในปี 2564 ก่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.3-4.0 ต่อปีในปี 2565-2566 ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงมีแผนเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่อย่างต่อเนื่องในระยะ 3 ปีข้างหน้า โดยรวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร ได้แก่ เซ็นทรัล วิลเลจ (เฟส 2) เทอมินอล 21 พระราม 3 สไมล์ สแควร์ ดิ เอ็มสเฟียร์ เป็นต้น โดยอุปทานใหม่ส่วนใหญ่จะสร้างเสร็จในปี 2565 ประมาณ 460,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนสัดส่วนถึงร้อยละ 80 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับลดลงสู่ระดับร้อยละ 88-91 สอดคล้องกับค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยซึ่งคาดว่าจะปรับลดลงจากผลกระทบของ COVID-19 ทำให้ผู้เช่าจำนวนมากยกเลิกสัญญาเช่า หรือมีการต่อรองขอลดค่าเช่า (ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคารกรุงศรีอสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน))

1.7.6. ผลกระทบจาก COVID-19 ต่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเกี่ยวกับพื้นที่ค้าปลีก

Comparison to Market and Sector



ที่มา: www.setsmart.com

ผลกระทบจาก COVID-19 ที่กระทบไปยังธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกส่งผลโดยตรงต่อราคาหุ้นของกองทุนทรัสต์ และกองทุนทรัสต์อื่นที่มีการลงทุนในพื้นที่ค้าปลีก จะเห็นได้ว่าราคาหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนทรัสต์มีอัตราการปรับตัวลดลงจนถึงปัจจุบันมากกว่าร้อยละ 35 อันเป็นผลมาจากการขาดความเชื่อมั่นของนักลงทุน จากปัญหาการเก็บค่าเช่าในช่วง COVID-19 และปัญหาการเก็บค่าเช่าในระยะยาว

2. ข้อมูลการปรับโครงสร้างหนี้ของกองทรัสต์

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นของการขอปรับโครงสร้างหนี้

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าใจถึงปัญหา ความรุนแรงของปัญหา และสถานการณ์ปัจจุบันของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินได้สรุปเหตุการณ์ที่สำคัญของกองทรัสต์ไว้ดังนี้:



จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งองค์การอนามัยโลก (“WHO”) ได้ประกาศให้การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นการระบาดใหญ่และให้ทุกประเทศเพิ่มมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ทำให้ทั่วโลกมีการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยใช้มาตรการการป้องกันและสกัดกั้นการนำเข้าผู้พื้นที่ และมาตรการการยับยั้งการระบาดภายในพื้นที่ (“Lock Down”) และมาตรการกักกันโรค (“Quarantine”) สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว ส่งผลโดยตรงต่อการเติบโตของประเทศไทยโดยรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อ AIMCG โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบจากผู้เช่าหลัก 2 รายคือ DLA และ UPL ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการ Porto Chino และ UD Town ตามลำดับโดยผลกระทบ จาก COVID-19 กับอัตราการค้าขายค่าเช่าของ DLA และ UPL มีดังนี้:

2.1.1. ความจำเป็นในการขอปรับโครงสร้างหนี้ของ Porto Chino

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระลอกต่างๆ ซึ่งยังคงดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน เป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่างๆ ใน Porto Chino ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา และเมื่อมีการผ่อนคลายเป็นลำดับให้สามารถเปิดดำเนินการได้ ก็จะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่างๆ ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ใช้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จึงมีจำนวนผู้ใช้บริการใน Porto Chino ลดลง โดยจากข้อมูลการชำระหนี้ของ DLA จะเห็นได้ว่า DLA ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของ Porto Chino ไม่สามารถชำระค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์ ในช่วงที่ COVID-19 มีการระบาดอย่างรุนแรงในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร โดยครั้งแรกในระหว่างเดือน เมษายน 2563 - กรกฎาคม 2563 และครั้งที่สองในระหว่าง เดือน กันยายน 2564 - พฤศจิกายน 2564 ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2563 - 2564 COVID-19 ส่งผลให้ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ DLA ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้นี้สินคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับ DLA เท่ากับ 46.67 ล้านบาท ในเดือน ธันวาคม 2564 นอกจากนี้ COVID-19 และนโยบายของภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคำสั่งปิดสถานที่ของจังหวัดสมุทรสาคร ยังส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของ

Porto Chino ด้วย โดยอัตราค่าเช่าทางตรงของ Porto Chino โดยรวมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อยู่ที่ 569 บาทต่อตารางเมตร ในเดือน ธันวาคม 2564 ซึ่งลดลงจากประมาณ 671 บาทต่อตารางเมตร ในช่วง AIMCG เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการลดลงประมาณร้อยละ 15.16

ทั้งนี้ จากปัญหาดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา AIM ได้เล็งเห็นถึงปัญหาและดำเนินการติดตามทวงถามให้ DLA ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างของ Porto Chino ที่ค้างชำระมาโดยตลอด และได้ทำการเจรจากับ DLA อย่างต่อเนื่อง จนกระทั่ง DLA ได้แจ้งความประสงค์ขอเสนอแผนการปรับโครงสร้างหนี้ของ Porto Chino ตามจดหมายลงวันที่ 15 มีนาคม 2565 (รายละเอียดตามข้อ 2.4.2.)

2.1.2. ความจำเป็นในการขอปรับโครงสร้างหนี้ของ UD Town

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระลอกต่างๆ ซึ่งยังคงดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน เป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่างๆ ใน UD Town ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา และเมื่อมีการผ่อนคลายเป็นลำดับเปิดดำเนินการได้ ก็จะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่างๆ ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ใช้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จึงมีจำนวนผู้ให้บริการใน UD Town ลดลง ทั้งนี้ จากข้อมูลการชำระเงินของ UPL จะเห็นได้ว่า UPL ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก และเป็นผู้ให้เช่าของ UD Town ไม่สามารถชำระค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์ ในช่วงที่ COVID-19 มีการระบาดอย่างรุนแรงในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี โดยเกิดขึ้นในช่วงเดือน มีนาคม 2563 พฤษภาคม 2563 - กรกฎาคม 2563 เดือนกันยายน 2563 เดือน มกราคม 2564- เมษายน 2564 และเดือน ตุลาคม 2564 อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2563 -2564 COVID-19 ส่งผลให้ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ UPL ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้หนี้สินคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับ UPL เท่ากับ 78.96 ล้านบาท ในเดือน ธันวาคม 2564 นอกจากนี้ COVID-19 และนโยบายของภาครัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคำสั่งปิดสถานที่ของจังหวัดอุดรธานี ยังผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรของ UD Town ด้วย โดยอัตราค่าเช่าของ UD Town โดยรวมก็ลดลงอย่างมีนัยสำคัญอยู่ที่ 575 บาทต่อตารางเมตร ในเดือน ธันวาคม 2564 ซึ่งลดลงจากประมาณ 775 บาทต่อตารางเมตร ในช่วง AIMCG เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการลดลงประมาณร้อยละ 25.85

ทั้งนี้ จากปัญหาดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา AIM ได้เล็งเห็นถึงปัญหาและดำเนินการติดตามทวงถามให้ UPL ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างของ UD Town ที่ค้างชำระมาโดยตลอด และได้ทำการเจรจากับ UPL อย่างต่อเนื่อง จนกระทั่ง UPL ได้แจ้งความประสงค์ขอเสนอแผนการปรับโครงสร้างหนี้ของ UD Town ตามจดหมายลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 (รายละเอียดตามข้อ 2.4.3.)

2.2. วันที่ทำการปรับโครงสร้างหนี้

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ รวมถึงคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาและเงื่อนไข และ/หรือ ดำเนินการใดๆ เรียบร้อยแล้ว

2.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ในการที่กองทรัสต์ จะตอบรับข้อเสนอของ DLA และ/หรือ UPL และเข้าทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA และ UPL นั้น DLA และ UPL ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2.4. ลักษณะทั่วไปของการปรับโครงสร้างหนี้

กองทรัสต์ จะตอบรับข้อเสนอของ DLA และ/หรือ UPL และเข้าทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA และ UPL โดยมีรายละเอียดดังนี้:

2.4.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหารายได้ของกองทรัสต์

ตามที่กองทรัสต์ ได้ลงทุนใน Porto Chino และ UD Town กองทรัสต์ ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และกองทรัสต์ ได้ให้เช่าพื้นที่บางส่วนแก่ DLA และ UPL ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเดิมในทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อความเข้าใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินขอสรุปรายได้ของกองทรัสต์ ตามรูปแบบของสัญญาซึ่งเป็นสัญญาที่ Porto Chino และ UD Town มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยหากพิจารณาสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้เช่าหลักคือ DLA และ UPL จะสามารถแบ่งสัญญาออกได้เป็น 3 ส่วน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าพื้นที่ (“Leaseback”)

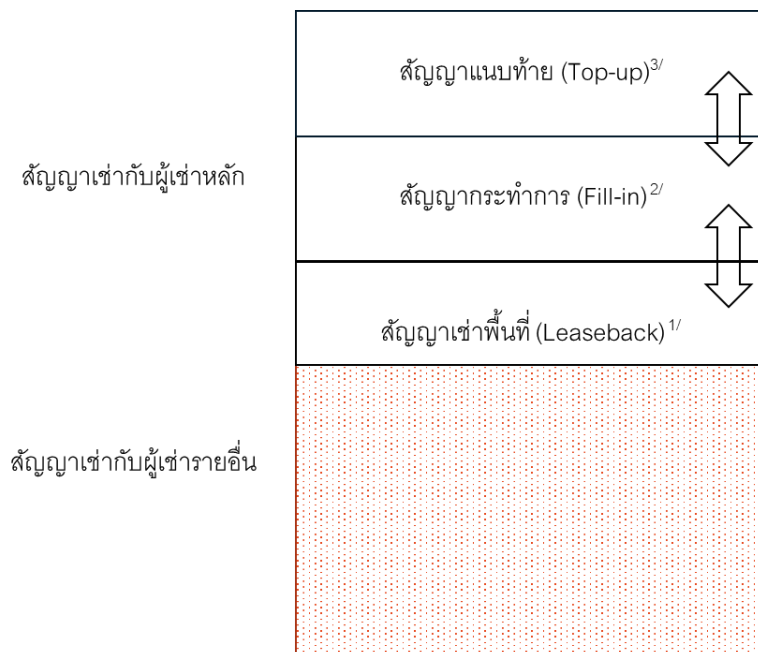
การให้เช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่ากลับ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็วโดยสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะมีระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และให้สิทธิกองทรัสต์ ในการเรียกให้ผู้สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าพื้นที่ปกติ มีรายละเอียดสัญญาเหมือนสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้เช่ารายอื่น

2. สัญญากระทำการ (“Fill-in”)

การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกให้แก่ DLA และ UPL เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ในลักษณะของสัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน และ DLA และ UPL ให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งเป็นสัญญาที่สร้างขึ้นเพื่อให้กองทรัสต์ มีรายได้สม่ำเสมอ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถได้รับเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ผู้เช่าหลัก (DLA และ UPL) ต้องมีหน้าที่เช่ากลับในราคาที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้าหากพื้นที่ดังกล่าวไม่มีผู้เช่ารายอื่นต้องการเช่าพื้นที่

3. สัญญาแนบท้าย (“Top-up”)

ในการลงทุนของกองทรัสต์ DLA และ UPL ได้จัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ (ค่าเช่าส่วนต่าง) ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแนบท้าย ซึ่งเป็นสัญญาที่สร้างขึ้นเพื่อให้กองทรัสต์ มีรายได้สม่ำเสมอ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถได้รับเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง โดยการปิดความเสี่ยงของกองทรัสต์ จากรายได้ที่ผู้เช่าหลัก (DLA และ UPL) ต้อง จ่ายเพิ่มให้กองทรัสต์ หากรายได้รวมของ Porto Chino หรือ UD Town ต่ำกว่าที่กองทรัสต์ คาดว่าจะได้รับ



หมายเหตุ: 1/ สัญญาเช่าพื้นที่ (Leaseback)

2/ สัญญากระทำการ (Fill-in)

3/ สัญญาแนบท้าย (Top-up)

สัญญาทั้ง 3 สัญญาทำงานสอดคล้องกันเพื่อให้กองทรัสต์ได้ประโยชน์สูงสุด โดยปกติกองทรัสต์จะมีผู้เช่าที่เป็นผู้เช่าทั่วไป ซึ่งหากพื้นที่การเช่าของผู้เช่าทั่วไปว่างลงผู้เช่าหลักต้องทำการเช่าแทน (Fill-in) ในราคาที่กองทรัสต์และผู้เช่าหลักตกลงกันได้โดยผู้เช่าหลักสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวไปปล่อยเช่าช่วงได้ นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักจะมีการเช่าพื้นที่กลับไปที่เพื่อการบริหารโดยเฉพาะพื้นที่เช่าที่เป็นร้านค้าขนาดเล็ก และเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) (Leaseback) อย่างไรก็ดี หากรายได้ของโครงการนั้นๆ ไม่ถึงตามที่ผู้เช่าหลักประมาณการไว้กับกองทรัสต์ ผู้เช่าหลักจำเป็นต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มเติม (Top-up) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รายได้ตามประมาณการ

2.4.2. สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ^{1/}
1.	ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท	- DLA ขอเสนอชำระหนี้คงค้างส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคาร Porto Chino เพิ่มเป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่าใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือเป็นการดีใช้หนี้คงค้างของ DLA จำนวน 32.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ต่ำกว่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และหนี้คงค้างของ DLA จำนวน 32.00 ล้านบาท ดังกล่าวจะระงับไปเมื่อกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคาร Porto Chino ตามข้อเสนอดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ มีสิทธิต่างๆ และสามารถลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการได้ในลักษณะที่กองทรัสต์ได้ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการอยู่ในปัจจุบัน - สำหรับหนี้คงค้างของ DLA ส่วนที่เหลือ จำนวน 14.67 ล้านบาท DLA ขอให้กองทรัสต์ ปลดหนี้คงค้างส่วนที่เหลือดังกล่าว เมื่อ DLA ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อ 2. อย่างถูกต้องครบถ้วน

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข
		อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ DLA ผิดนัดหรือมิได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด DLA ยินยอมให้กองทรัสต์ เรียกให้ DLA ชำระหนี้ค่างของ DLA ส่วนที่เหลือ จำนวน 14.67 ล้านบาทได้ทันที
2.	ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ รวมถึงค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565	DLA ขอเสนอผ่อนผันเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างดังกล่าว ดังต่อไปนี้ <u>ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA:</u> - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 DLA ขอชำระค่าเช่าในอัตรา 1.5 ล้านบาทต่อเดือน <u>หมายเหตุ</u> จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามตารางด้านล่าง - ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 เป็นต้นไป DLA จะชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA <u>ค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ (Top-up):</u> - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 DLA ขอหยุดพักชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ที่จะเกิดขึ้นและถึงกำหนดในช่วงระยะเวลานี้ และ DLA จะขอเริ่มชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 DLA จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที
3.	อื่นๆ	- DLA ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับการหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือเหตุใดๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก - ในการนี้ DLA ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ DLA ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามข้อเสนอของ DLA หรือไม่

หมายเหตุ: 1/ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino และเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ใน Porto Chino ทั้งนี้ ภาระหนี้ค่างสุทธิ ณ วันที่ปรับโครงสร้างหนี้จะเท่ากับ 46.67 ล้านบาท (จากยอดหนี้ค่าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอของ DLA ที่เสนอขอชำระหนี้ค่างส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคาร Porto Chino เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุด โดยกองทรัสต์ ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าวถือเป็นการใช้หนี้ค่างของ DLA ตามที่กล่าวข้างต้น (“สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน”) ซึ่งข้อเสนอดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจพิจารณาได้น่าไปสู่การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความ

เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) เพื่อประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าเพิ่มเติมใน Porto Chino ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	SIM	GRAND
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	27.51 ปี (สิ้นสุด 4 กรกฎาคม 2592)	27.51 ปี (สิ้นสุด 4 กรกฎาคม 2592)
ระยะเวลาที่ประเมิน	5 ปี นับจาก 4 กรกฎาคม 2592	5 ปี นับจาก 4 กรกฎาคม 2592
วันที่ประเมิน	28 ธันวาคม 2564	28 ธันวาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ 1 มกราคม 2565	32,000,000 บาท	37,000,000 บาท
สมมติฐานการประมาณการที่สำคัญ		
อัตราการใช้พื้นที่	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ปีที่ 1 - 3: 98% ปีที่ 4 - 10: 95% ปีที่ 11 - 15: 92% ปีที่ 16 - 20: 89% ปีที่ 21 - 25: 85% ปีที่ 26 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 80% พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์: 100%	ร้านค้า (Shop) ปีที่ 1-3: 97% ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 80% ร้านค้า (Kiosk) ปีที่ 1: 90% ปีที่ 2-3: 95% ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 80% ร้านค้า (GP) ปีที่ 1-3: 97% ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 90% พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back) ปีที่ 1 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 100%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้านค้า (Shop) ปรับขึ้น 10.0% ทุกๆ 3 ปี ร้านค้า (Kiosk) ปรับขึ้น 10.0% ทุกๆ 3 ปี Car Park ปรับขึ้น 10.0% ทุกๆ 3 ปี ร้านค้า (GP) ปรับขึ้น 2.0% ต่อปี พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back) อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี	ร้านค้า (Shop) ปรับขึ้น 3.0% ต่อปี ร้านค้า (Kiosk) ปรับขึ้น 3.0% ต่อปี ร้านค้า (GP) ปรับขึ้น 2.0% ต่อปี พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back) อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	- ค่าส่วนกลาง 3 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่ 1 ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission) 1.8% จากรายรับค่าเช่าพื้นที่ (เฉพาะส่วนที่ปล่อยเพิ่มได้) - ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee) 16.48 ล้านบาท ในปีที่ 1 ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.0% ของรายได้ทั้งหมด	- ค่าส่วนกลาง 3 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่ 1 ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี - ค่าประกันภัย 0.17 ล้านบาท ในปีที่ 1 ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission) 1.0 เดือนของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ 0.5 เดือนของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่

รายละเอียด	SIM	GRAND
		- ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee) 16.60 ล้านบาท ในปีที่ 1 ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.0% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.5	ร้อยละ 10.0
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2 ของรายได้รวม

2.4.3. สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข ^{1/}
1.	ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 78.96 ล้านบาท	UPL ขอให้องค์กรทรีสต์ ลดยอดหนี้ดังกล่าวโดยการปลดหนี้ให้แก่ UPL จำนวน 44.92 ล้านบาท ต่อเมื่อ UPL ได้ดำเนินการชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อ 1. และค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อ 2. ของข้อเสนอของ UPL อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว และองค์กรทรีสต์ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า UPL ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อเสนอของ UPL อย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่ว่าองค์กรทรีสต์ จะพิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ UPL ขอเสนอจะชำระหนี้คงค้างของ UPL ดังต่อไปนี้ - วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ถึง 31 พฤษภาคม 2566 UPL ขอชำระในอัตรา 1.00 ล้านบาทต่อเดือน - วันที่ 1 มิถุนายน 2566 ถึง 31 พฤษภาคม 2567 UPL ขอชำระในอัตรา 1.05 ล้านบาทต่อเดือน ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไป จะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า - วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 UPL ขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างทั้งหมดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็น 12 งวดเท่าๆ กัน ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่าองค์กรทรีสต์ พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่องค์กรทรีสต์ พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL ตามที่ UPL เสนอข้างต้น และ UPL ได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อเสนอของ UPL ข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้คงค้างที่ UPL ได้รับอนุมัติจากองค์กรทรีสต์ จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 และ UPL จะแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่องค์กรทรีสต์ ไม่ได้พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างของ UPL ตามที่ UPL เสนอ UPL ยินดีชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีการหักลบจำนวนเงินใดๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ UPL ผิดนัดหรือมิได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อ 1. และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด UPL ยินยอมให้องค์กรทรีสต์ เรียกให้ UPL ชำระหนี้คงค้างของ UPL ที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างได้ทันที โดยให้หนี้คงค้างของ UPL ที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างดังกล่าวถึงกำหนดชำระทันทีที่ UPL ผิดนัดชำระหนี้คงค้าง

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข"
		ของ UPL ตามข้อ 1. และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อ 2. โดยที่ กองทรัสต์ ไม่ต้องทวงถามอีก
2.	ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL รวมถึง ค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลง เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL: - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่ UPL สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการได้ หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามตารางด้านล่าง - วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 UPL ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL ค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ใน UD Town (Top-up): - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอเลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 กล่าวคือ UPL จะชำระตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มกราคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มกราคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กุมภาพันธ์ 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มีนาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มีนาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน เมษายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 เมษายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน พฤษภาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พฤษภาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน มิถุนายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มิถุนายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กรกฎาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน สิงหาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 สิงหาคม 2566

ลำดับ	รายการ	เงื่อนไข"
		- ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน กันยายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 กันยายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน ตุลาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับเดือน ธันวาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ธันวาคม 2566 - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที - วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 29 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที
3.	อื่นๆ	- UPL ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากการดำเนินการแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือเหตุใดๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก - ในการนี้ UPL ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ UPL ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามข้อเสนอของ UPL หรือไม่

หมายเหตุ: 1/ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town และเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ใน UD Town ทั้งนี้ ภาระหนี้คงค้างสุทธิ ณ วันที่ปรับโครงสร้างหนี้จะเท่ากับ 78.96 ล้านบาท (จากยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

2.5. การขออนุมัติการดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของ DLA และ UPL ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของ DLA และ UPL ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของ DLA และ UPL เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ DLA และ UPL ดังกล่าว

โดยการดำเนินการในข้อเสนอของ DLA ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ และ

การดำเนินการในข้อเสนอของ UPL ซึ่ง UPL ขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แยกพิจารณาอนุมัติการลดยอดหนี้โดยการปลดหนี้ในส่วนลดหนี้คงค้างออกจากการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ซึ่งการดำเนินการทั้ง 2 เรื่องจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ และ

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างในครั้งนี้ ถือว่าเป็นรายการที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการฯ โดยจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ จะต้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด โดยจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

2.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า

คณะกรรมการการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นควรให้นำข้อเสนอของ DLA และ UPL เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของ DLA และ UPL ดังกล่าว

2.7. ความเห็นของทรัสต์ในการปรับโครงสร้างหนี้

ทรัสต์เห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในทั้ง 3 วาระเกี่ยวกับข้อเสนอของ DLA และ UPL ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการยูดี ทาวน์ และข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ดังกล่าว ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณา โดยที่สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้ง 2 รายและรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทั้ง 3 วาระ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565

2.8. ประโยชน์ที่รับจากการการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้

ประโยชน์ของการปรับโครงสร้างหนี้ระหว่าง กองทรัสต์ และ DLA และ UPL คือการทำให้เกิดข้อสรุปที่เป็นข้อตกลงกันทางกฎหมาย เพื่อเป็นแนวทางให้ DLA และ UPL ได้ปฏิบัติเพื่อรักษาสมดุลทั้งในด้านการแก้ปัญหาภาระหนี้คงค้างจากข้อตกลงกระทำ การ และการดำเนินธุรกิจในแต่ละโครงการต่อไป รวมทั้งจะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของ กองทรัสต์ มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย (DLA และ UPL) ในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติการณ์ที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้

3.1. ข้อดีของการปรับโครงสร้างหนี้

3.1.1. ช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์ มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

เนื่องจากภาวะตลาดของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังอยู่ในภาวะซบเซาอันเกิดจาก COVID-19 และการฟื้นตัวของตลาดยังมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย (DLA และ UPL) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ดังนั้น การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ จะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

3.1.2. ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสในการหารายได้จาก Porto Chino เพิ่มขึ้นอีก 5 ปี

การปรับโครงสร้างหนี้สำหรับ DLA ในครั้งนี้ ถึงแม้กองทรัสต์ จะต้องทำการลดหนี้จำนวน 32 ล้านบาท เพื่อแลกกับสิทธิในการเช่าพื้นที่ Porto Chino เพิ่มอีก 5 ปี ซึ่งจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินมูลค่าของการต่อสัญญาเพิ่มอีก 5 ปี มีมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระหว่าง 25.39 – 35.20 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ SIM และ GRAND ที่ 32.00 – 37.00 ล้านบาท รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 สรุปประมาณการมูลค่าทรัพย์สินส่วนเพิ่มของ Porto Chino

โดยการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินมีรายละเอียดดังนี้:

รายละเอียด	FA
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	27.51 ปี (สิ้นสุด 4 กรกฎาคม 2592)
ระยะเวลาที่ประเมิน	5 ปี นับจาก 4 กรกฎาคม 2592
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	25.39 – 35.20 ล้านบาท
สมมติฐานการประมาณการที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า (Fixed Rent) ปีที่ 1: 35% – 50% ปีที่ 2: 55% – 70% ปีที่ 3 - 4: 65% – 80% ปีที่ 5 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 75% - 90% พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า (GP Rent) ปีที่ 1 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 85% - 100% พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback) : ปีที่ 1 - 3: 75% – 90% ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์: 100%
อัตราค่าเช่าเดบิตของค่าเช่า	พื้นที่ค้าปลีกมีไว้เพื่อปล่อยเช่า ในพื้นที่สัญญาระยะยาว GP Shop ปรับขึ้น 1% ทุกปี Fixed Rent Shop ปรับขึ้น 1% ทุกปี พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญา โดยปรับขึ้น 2.25% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	- ค่าส่วนกลาง 3.16 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 1 ปรับขึ้น 0.56% ทุกปี - ค่าประกันภัย 0.21 ล้านบาท ในปี 1 ปรับขึ้น 0.56% ต่อปี

รายละเอียด	FA
	- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commision) 1.0 เดือนของ 50% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ 0.5 เดือนของ 50% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ต่อสัญญา 3 ปี - ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee) 17.22 ล้านบาท ในปีที่ 1 เพิ่มขึ้น 0.56% ทุกปี - Management Fee 2.09 % ของรายได้ค่าเช่า ต่อปี - Incentive Fee 2.09 % ของกำไรขั้นต้นต่อปี - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.0% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate) ^{1/}	ร้อยละ 7.26%
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1 ของรายได้รวม

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณอัตราคิดลดโดยวิธีต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทุนของ AIMCG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 0.11 และ Beta เฉลี่ยของ AIMCG ในช่วงระยะเวลา 2 ปีย้อนหลัง จนถึงวันที่ 16 มีนาคม 2565 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.50

ซึ่งจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงิน หากกองทรัสต์ให้ DLA สิทธิชำระหนี้โดยการนำสิทธิในการเช่าพื้นที่ Porto Chino เพิ่มอีก 5 ปีเพื่อแลกกับหนี้สินคงค้างของ DLA จำนวน 32.00 ล้านบาท อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีผลกำไร(ขาดทุน)เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการประมาณ (6.61) – 3.20 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเพียงประมาณการผลที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งอาจไม่ตรงกับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

3.1.3. ทำให้ผู้เช่า หลักทั้ง 2 รายและกองทรัสต์ มีระยะเวลาเพิ่มขึ้นในการแก้ปัญหา

เนื่องจากภาวะตลาดของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังอยู่ในภาวะซบเซาอันเกิดจาก COVID-19 และการฟื้นตัวของตลาดยังมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย (DLA และ UPL) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ดังนั้น การเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยให้กองทรัสต์สามารถทำประมาณการทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยังเป็นการช่วยให้ผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย (DLA และ UPL) มีเวลาในการปรับตัวเพิ่มขึ้น สร้างแรงจูงใจในการบริหารโครงการ และเพิ่มระยะเวลาในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้แก่ผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย ซึ่งน่าจะเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้เช่าหลักทั้ง 2 ราย

3.2. ข้อดีของการปรับโครงสร้างหนี้

3.2.1. กองทรัสต์อาจต้องทำการปรับลดหนี้คงค้างบางส่วน

จากแผนการปรับโครงสร้างหนี้ของ DLA และ UPL (รายละเอียดตาม ข้อ 2.4.2 และ 2.4.3) หากกองทรัสต์เข้าทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามข้อเสนอของ DLA และ UPL กองทรัสต์จะต้องทำการปรับลดหนี้คงค้างบางส่วนให้กับ DLA และ UPL โดยกองทรัสต์จะต้องปรับลดหนี้คงค้างจำนวน 46.67 ล้านบาทให้กับ DLA เพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่ได้ต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี (มูลค่า 32.00 ล้านบาท) และปรับลดหนี้คงค้างจำนวน 44.92 ล้านบาท หากผู้ถือหุ้นรายย่อยอนุมัติการขอลดหนี้ของ UPL

3.2.2. การปรับลดหนี้คงค้าง อาจส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์ปรับลดหนี้คงค้าง จำนวน 14.67 ล้านบาทให้กับ DLA และ 44.92 ล้านบาทให้กับ UPL การปรับลดหนี้คงค้างของ DLA และ UPL มีแนวโน้มที่อาจส่งผลโดยตรงต่อกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี จำนวนที่แน่นอนของผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับประเมิณของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

3.2.3. กองทรัสต์จะไม่ได้รับดอกเบี้ยจากยอดคงค้างจากการปรับโครงสร้างหนี้

เนื่องจากปรับโครงสร้างหนี้ของ DLA และ UPL ในครั้งนี้ ไม่มีการระบุถึง ค่าปรับ ดอกเบี้ย หรือค่าสินไหมทดแทนใดๆ อันเนื่องมาจากการชำระหนี้ล่าช้าของ DLA และ UPL ดังนั้น หากกองทรัสต์เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA และ UPL ในครั้งนี้ กองทรัสต์ไม่น่าจะได้รับค่าตอบแทนใดๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

3.2.4. กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการเรียกร้องค่าปรับเพิ่มเติม

หากกองทรัสต์เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA และ/หรือ UPL กองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถใช้สิทธิในการเรียกค่าปรับเพิ่มเติมอีกในอนาคต ในเหตุที่ DLA และ UPL ผิดสัญญาในการชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในอดีต อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าปรับได้ในอนาคต หาก DLA และ/หรือ UPL ไม่ปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้ใหม่ที่ได้อนุญาต

3.3. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าปรับโครงสร้างหนี้

3.3.1. ความเสี่ยงจากการปรับโครงสร้างหนี้ไม่เป็นผล

เนื่องจากการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้นี้ ยังมีความไม่แน่นอนหลายด้าน ถึงแม้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะอนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับทั้ง DLA และ UPL แต่ผลกระทบจาก COVID-19 ในระยะยาวยังไม่สามารถประเมินได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ทำให้ หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ผู้เช่าหลักทั้ง DLA และ UPL ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้ ประกอบกับความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าหลักซึ่งยังมีความไม่แน่นอน

3.3.2. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันที่ระดับมหภาค มีความผันผวน ทั้งความขัดแย้งระหว่างประเทศ ความขัดแย้งภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อ และราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งการแข่งขันทางธุรกิจในอนาคต สิ่งเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อ การปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้นี้

3.4. การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้อยู่ระหว่างกองทรัสต์ กับ DLA

เพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการปรับโครงสร้างหนี้ระหว่างกองทรัสต์ กับ DLA เป็น 2 กรณี

3.4.1. กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA

หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
1.	กองทรัสต์จะไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมเพิ่มเป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่กองทรัสต์ ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว	มูลค่าของกองทรัสต์จะไม่มีการเพิ่มขึ้นจากโอกาสในการหารายได้ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592)
2.	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ DLA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท จะไม่มีการปรับลด	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ DLA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 46.67 บาท ^{1/2/3/}

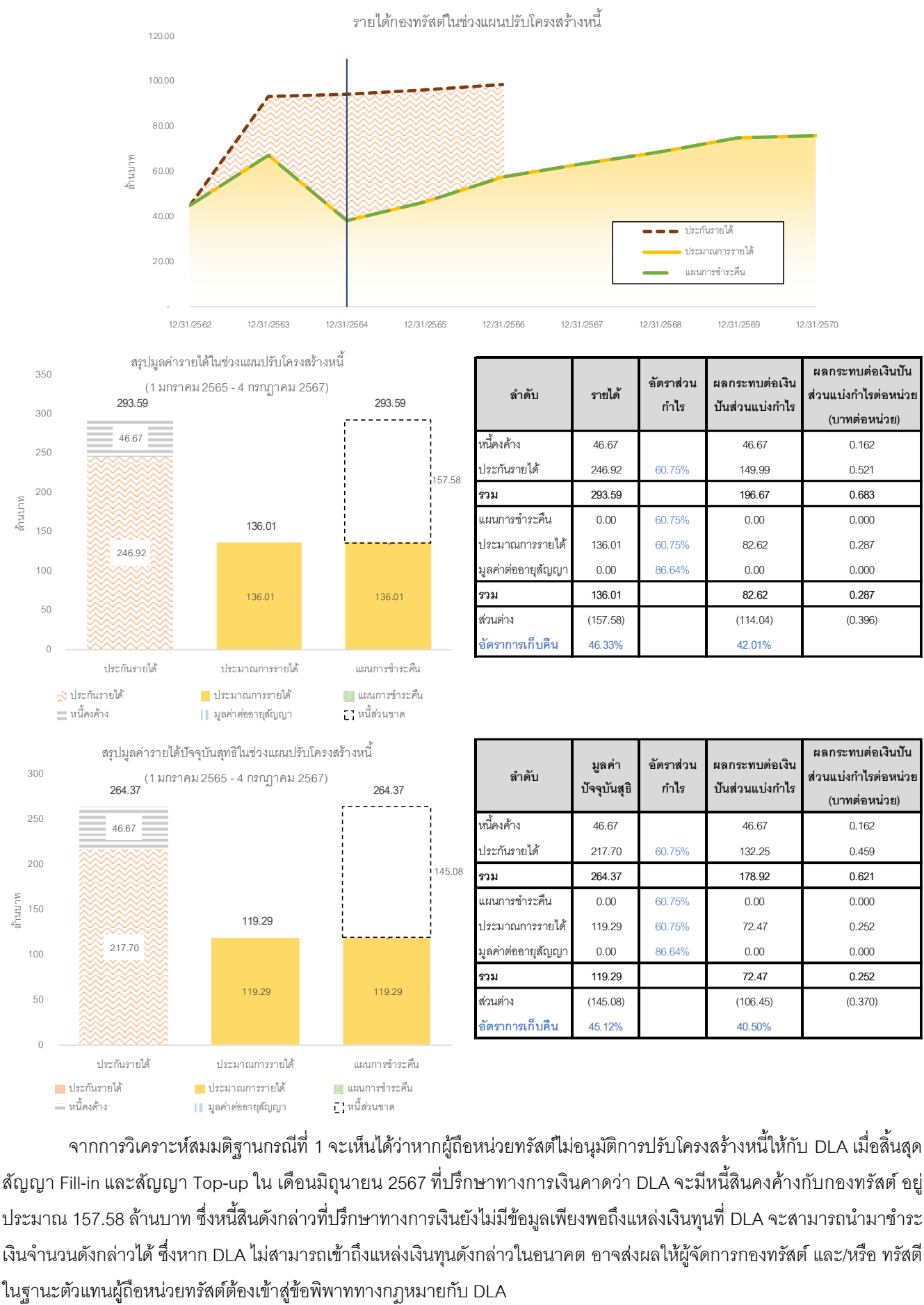
ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
3.	กองทรัสต์อาจสามารถคิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินมัดจำส่วนที่ผู้เช่าต้องนำมาเพิ่มเติม (สำหรับหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	หาก DLA ชำระเงินค่าปรับดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ^{1/2/3/} ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการจ่ายชำระหนี้และดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะได้รับชำระจริงจาก DLA
4.	DLA จะมีการระงับเกิดจากสัญญาแนบท้ายและสัญญากระทำ การ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 110.90 ล้านบาท ^{4/}	DLA จะต้องชำระภาระอันเกิดจากสัญญาแนบท้ายและสัญญากระทำ การ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 110.90 ล้านบาท ^{1/2/3/4/}

หมายเหตุ: 1/ DLA อาจไม่มีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ ตามสัญญาแนบท้าย และสัญญากระทำ การ

2/ DLA อาจไม่ให้ความร่วมมือในการบริหาร Porto Chino

3/ DLA อาจเข้าสู่ภาวะล้มละลาย และไม่สามารถชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมดได้

4/ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2565 – 2568 เท่ากับ ร้อยละ 62 – 83 และกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2569 ขึ้นไปเท่ากับร้อยละ 88 (อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 1 ต่อปี)



ทั้งนี้ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีที่ 1 ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ DLA จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงิน ไม่สามารถประมาณการจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นยอดหนี้คงค้างที่กองทรัสต์จะได้รับหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษากฎหมาย และระยะเวลาตามกระบวนการทางกฎหมาย

ในการนี้ หาก DLA ใช้ข้อมูลประมาณการเช่นเดียวกับที่ปรึกษาทางการเงิน และหาก DLA ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจำนวนดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ DLA และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของ Porto Chino

3.4.2. กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA

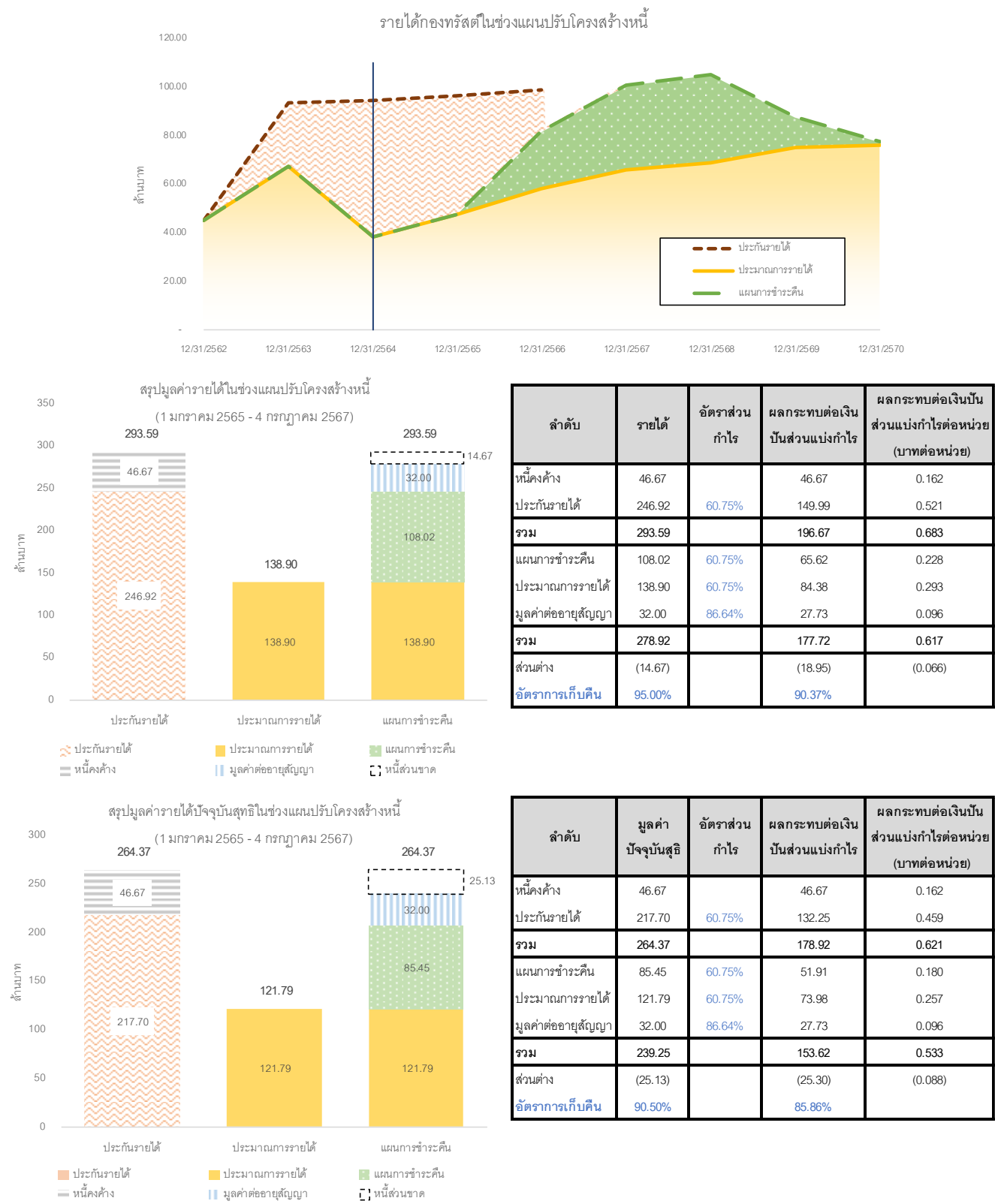
หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ DLA จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
1.	กองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมออกไปอีก 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว	มูลค่าของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้น 32.00 ล้านบาท ^{1/} จากโอกาสในการหารายได้ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592)
2.	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ DLA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท จะถูกตีทรัพย์ชำระหนี้โดยการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมออกไปอีก 5 ปี และการปรับลด	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ DLA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อาจถูกเปลี่ยนเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนการตัดจำหน่าย
3.	DLA จะมีภาระอันเกิดจากสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 108.02 ล้านบาท โดยแบ่งจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ^{3/}	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA: - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 DLA ขอชำระค่าเช่าในอัตรา 1.5 ล้านบาทต่อเดือน - ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 เป็นต้นไป DLA จะชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ DLA (ตามปกติ) ค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์: - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 DLA ขอหยุดพักชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino ที่จะเกิดขึ้นและถึงกำหนดในช่วงระยะเวลานี้ และ DLA จะขอเริ่มชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 DLA จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง Porto Chino สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด จนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที^{2/3/}

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากราคาประเมินสิทธิการเช่าระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยยึดตามมูลค่าที่ต่ำกว่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย

2/ DLA น่าจะมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ ตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2565 – 2568 เท่ากับ ร้อยละ 68 – 83 และกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2569 ขึ้นไปเท่ากับร้อยละ 88 (อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 1 ต่อปี)



จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 2 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับ DLA ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า DLA จะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 108.02 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

ทั้งนี้ ยอดหนี้คงค้างของ DLA จำนวน 46.67 ล้านบาท จะถูกตีทรัพย์สินชำระหนี้ตามมูลค่าของกองทรัสต์ ที่จะเพิ่มขึ้นจากโอกาสในการหารายได้ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเดิมสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณมูลค่าสิทธิในการต่อสัญญาเพิ่มเติมอีก 5 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 เท่ากับ 25.39 – 35.20 ล้านบาท จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงิน ยอดหนี้คงค้างของ DLA มีมูลค่ามากกว่ามูลค่าประมาณการของการต่อสัญญา Porto Chino จำนวน 11.47 – 21.28 ล้านบาท ซึ่งอาจส่งผลให้งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ มีผลกำไร(ขาดทุน)เพิ่มขึ้น (11.47) – (21.28) ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเพียงประมาณการผลที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งอาจไม่ตรงกับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หาก DLA สามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 2 DLA อาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับ Porto Chino ประมาณ 108.02 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลักให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ DLA ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

3.5. การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ระหว่างกองทรัสต์ กับ UPL

เพื่อความเข้าใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการปรับโครงสร้างหนี้ระหว่างกองทรัสต์ กับ UPL เป็น 3 กรณี

3.5.1. กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL

หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
1.	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 44.92 ล้านบาท จะไม่มีการปรับลด	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 78.96 บาท ^{1/2/3/}
2.	กองทรัสต์อาจสามารถคิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินมัดจำส่วนที่ผู้เช่าต้องนำมาเพิ่มเติม (สำหรับหนี้สินคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	หาก UPL ชำระเงินค่าปรับดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ^{1/2/3/} ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการจ่ายชำระหนี้และดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงกับกองทรัสต์
3.	UPL จะมีการระงับการเกิดจากสัญญาแนบท้ายและสัญญากระทำ การ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 201.55 ล้านบาท ^{4/}	UPL จะต้องชำระภาระอันเกิดจากสัญญาแนบท้ายและสัญญากระทำ การ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 201.55 ล้านบาท ^{1/2/3/4/}

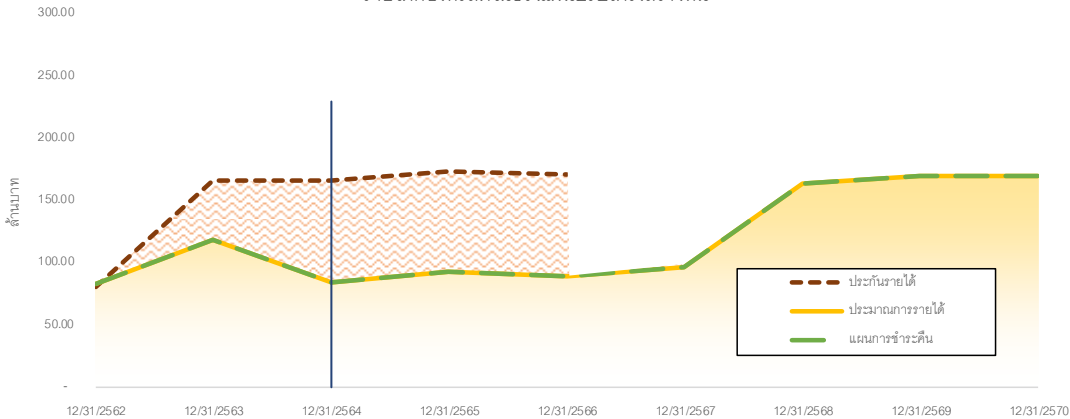
หมายเหตุ: 1/ UPL อาจไม่มีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ ตามสัญญาแนบท้าย และสัญญากระทำ การ

2/ UPL อาจไม่ให้ความร่วมมือในการบริหาร UD Town

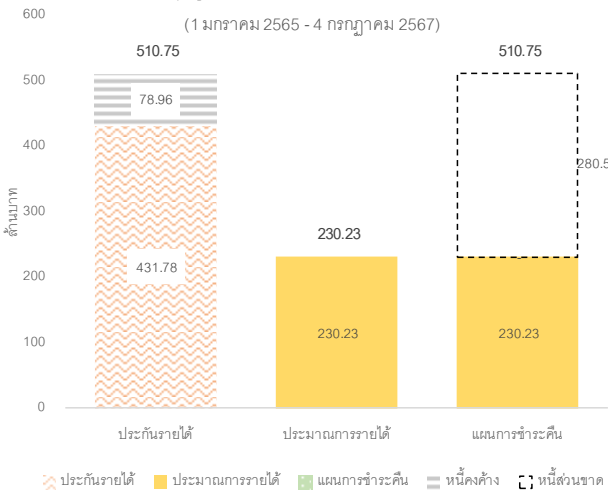
3/ UPL อาจเข้าสู่ภาวะล้มละลาย และไม่สามารถชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมดได้

4/ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2565 – 2567 เท่ากับ ร้อยละ 51 – 54 และกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 ขึ้นไปเท่ากับร้อยละ 97 (อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 1 ต่อปี)

รายได้กองทรัสต์ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้

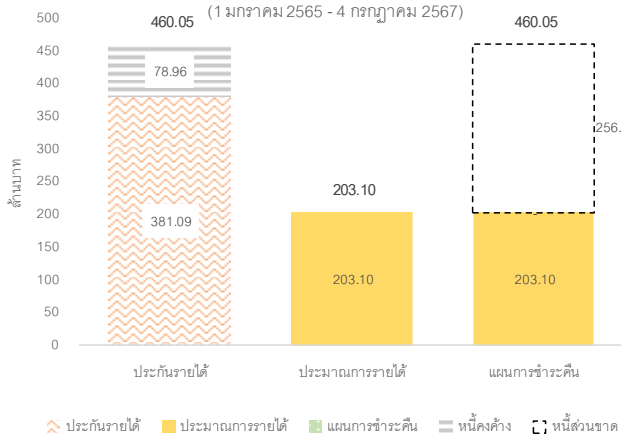


สรุปมูลค่ารายได้ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	รายได้	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หนี้คงค้าง	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	431.78	60.75%	262.29	0.911
รวม	510.75		341.26	1.185
แผนการชำระคืน	0.00	60.75%	0.00	0.000
ประมาณการรายได้	230.23	60.75%	139.86	0.486
รวม	230.23		139.86	0.486
ส่วนต่าง	(280.52)		(201.40)	(0.699)
อัตราการเก็บคืน	45.08%		40.98%	

สรุปมูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หนี้คงค้าง	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	381.09	60.75%	231.50	0.804
รวม	460.05		310.46	1.078
แผนการชำระคืน	0.00	60.75%	0.00	0.000
ประมาณการรายได้	203.10	60.75%	123.37	0.428
รวม	203.10		123.37	0.428
ส่วนต่าง	(256.96)		(187.09)	(0.650)
อัตราการเก็บคืน	44.15%		39.74%	

จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีนี้ที่ 1 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับ UPL เมื่อสิ้นสุดสัญญา Fill-in และสัญญา Top-up ใน เดือนมิถุนายน 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า UPL จะมีหนี้สินคงค้างกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 280.52 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินยังไม่มีข้อมูลเพียงพอถึงแหล่งเงินทุนที่ UPL จะสามารถนำมาชำระหนี้จำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งหาก UPL ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวในอนาคต อาจส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในฐานะตัวแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเข้าสู่ข้อพิพาททางกฎหมายกับ UPL

ทั้งนี้ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีนี้ที่ 1 ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ UPL จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์

เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงิน ไม่สามารถประมาณการจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นยอดหนี้คงค้างที่กองทรัสต์จะได้รับหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษาทางกฎหมาย และระยะเวลาตามกระบวนการทางกฎหมาย

ในการนี้ หาก UPL ใช้ข้อมูลประมาณการเช่นเดียวกับที่ปรึกษาทางการเงิน และหาก UPL ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจำนวนดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ UPL และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของ UD Town

3.5.2. กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL ในวาระ 1 แต่อนุมัติวาระ 2
หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL ในวาระ 1 แต่อนุมัติวาระ 2 จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ดังนี้:

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
1.	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 44.92 ล้านบาท จะไม่มีการปรับลด	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 78.96 บาท ^{1/2/3/}
2.	UPL จะต้องชำระหนี้คงค้างตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เป็นจำนวนเงิน 78.96 ล้านบาท โดยแบ่งจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	- วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ถึง 31 พฤษภาคม 2566 UPL ขอชำระในอัตรา 1.00 ล้านบาทต่อเดือน - วันที่ 1 มิถุนายน 2566 ถึง 31 พฤษภาคม 2567 UPL ขอชำระในอัตรา 1.05 ล้านบาทต่อเดือน ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไปจะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า - วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 UPL ขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างทั้งหมดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็น 12 งวดเท่าๆ กัน ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่ากองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่กองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL ตามที่ UPL เสนอข้างต้น และ UPL ได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อเสนอของ UPL ข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้คงค้างที่ UPL ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 และ UPL จะแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ มิได้พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างของ UPL ตามที่ UPL เสนอ UPL ยินดีชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีการหักลบจำนวนเงินใดๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น^{1/2/3/}

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
3.	UPL จะมีการอันเกิดจากสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 201.55 ล้านบาท โดยแบ่งจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ^{4/}	<u>ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL:</u> - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะขอชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่ UPL สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการได้ - วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 UPL ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL ค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ใน UD Town: - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอเลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที - วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 29 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที^{1/2/3/4/}

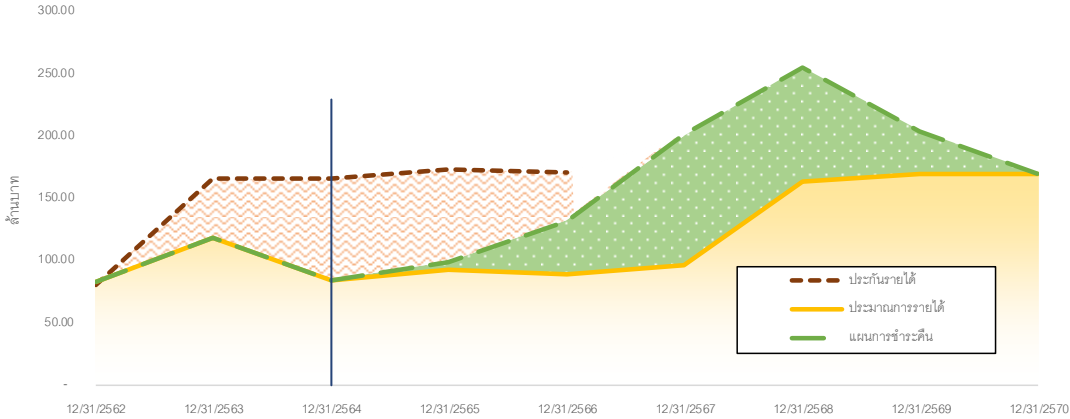
หมายเหตุ: 1/ UPL น่าจะมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

2/ UPL อาจไม่ให้ความร่วมมือในการบริหาร UD Town เท่าที่ควร

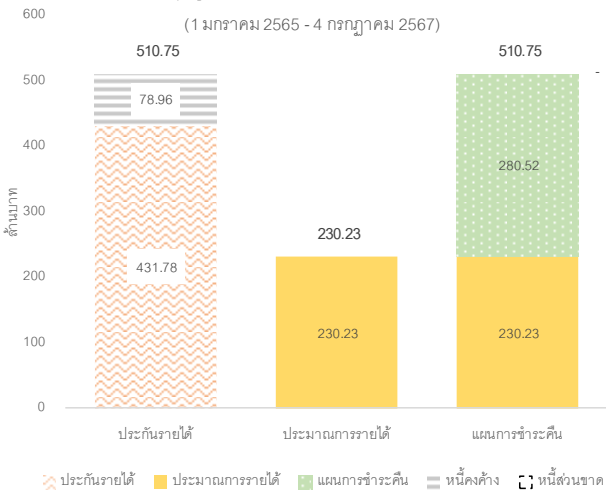
3/ UPL อาจเข้าสู่ภาวะล้มละลาย และไม่สามารถชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ได้ทั้งหมด

4/ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2565 – 2567 เท่ากับ ร้อยละ 51 – 54 และกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 ขึ้นไปเท่ากับร้อยละ 97 (อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 1 ต่อปี)

รายได้กองทรัสต์ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้

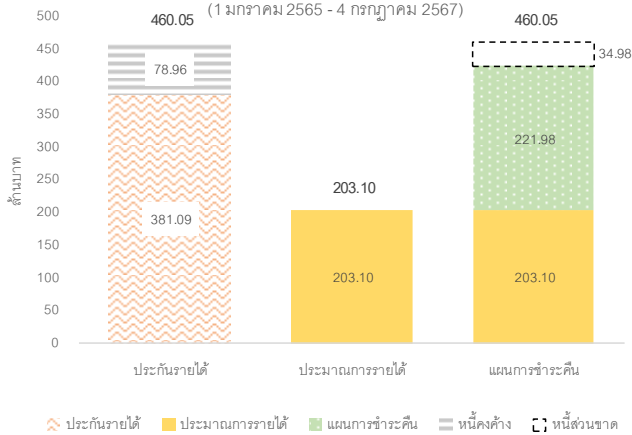


สรุปมูลค่ารายได้ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	รายได้	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หนี้คงค้าง	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	431.78	60.75%	262.29	0.911
รวม	510.75		341.26	1.185
แผนการชำระคืน	280.52	60.75%	170.40	0.592
ประมาณการรายได้	230.23	60.75%	139.86	0.486
รวม	510.75		310.26	1.077
ส่วนต่าง	0.00		(31.00)	(0.108)
อัตราการเก็บคืน	100.00%		90.92%	

สรุปมูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หนี้คงค้าง	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	381.09	60.75%	231.50	0.804
รวม	460.05		310.46	1.078
แผนการชำระคืน	221.98	60.75%	134.84	0.468
ประมาณการรายได้	203.10	60.75%	123.37	0.428
รวม	425.07		258.22	0.897
ส่วนต่าง	(34.98)		(52.24)	(0.181)
อัตราการเก็บคืน	92.40%		83.17%	

จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 2 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับ UPL เพียงวาระ 2 ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า UPL จะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 280.52 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

ทั้งนี้ จากสมมติฐานกรณีที่ 2 UPL จะมีภาระหนี้ในการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ ในช่วงต้นปี 2568 ถึงประมาณเดือนละ 17.81 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าอัตราปกติที่ UPL จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ ที่ประมาณเดือนละ 2.15 – 13.62 ล้านบาทต่อเดือน

ทั้งนี้ หาก UPL สามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 2 UPL อาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับ UD Town ประมาณ 280.52 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลักให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลง

อย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ UPL ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

3.5.3. กรณีที่ 3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL ในวาระ 1 และ 2

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับ UPL ในวาระ 1 และ 2 จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ดังนี้:

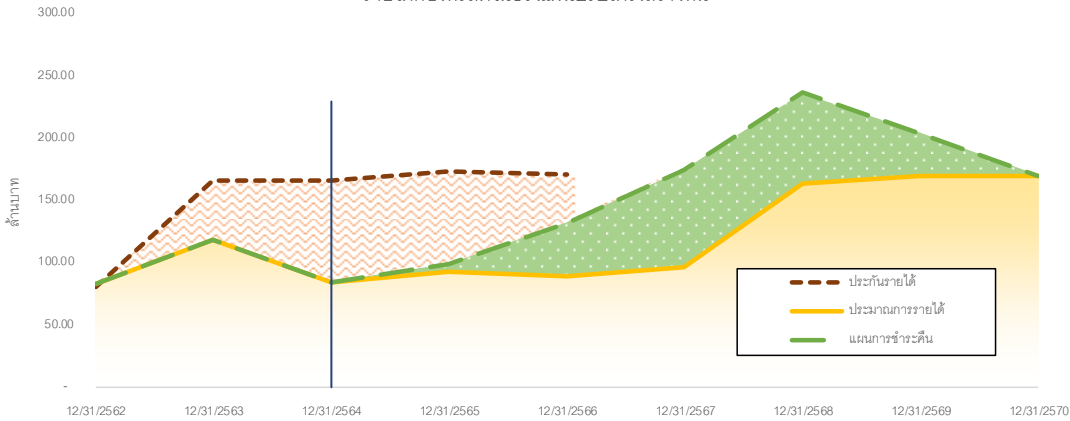
ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
1.	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 44.92 ล้านบาท จะมีการปรับลด	ยอดหนี้คงค้างระหว่างกองทรัสต์ และ UPL ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 34.04 บาท ^{1/}
2.	UPL จะต้องชำระหนี้คงค้างตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เป็นจำนวนเงิน 34.04 ล้านบาท โดยแบ่งจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	- วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ถึง 31 พฤษภาคม 2566 UPL ขอชำระในอัตรา 1.00 ล้านบาทต่อเดือน - วันที่ 1 มิถุนายน 2566 ถึง 31 พฤษภาคม 2567 UPL ขอชำระในอัตรา 1.05 ล้านบาทต่อเดือน ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไปจะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า - วันที่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 UPL ขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างทั้งหมดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็น 12 งวดเท่าๆ กัน ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่ากองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL หรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่กองทรัสต์ พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่ UPL ตามที่ UPL เสนอข้างต้น และ UPL ได้ชำระหนี้คงค้างของ UPL ตามข้อเสนอของ UPL ข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้คงค้างที่ UPL ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 และ UPL จะแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น - อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ มิได้พิจารณานุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างของ UPL ตามที่ UPL เสนอ UPL ยินดีชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีการหักลบจำนวนเงินใดๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่าๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น^{1/}
3.	UPL จะมีการระงับเกิดจากสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ระหว่างปี 2565 – 2567 เป็นจำนวนเงิน 201.55 ล้านบาท โดยแบ่งจ่ายตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ^{2/}	<u>ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL:</u> - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะขอชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่ UPL สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการได้ <u>หมายเหตุ</u> จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามตารางด้านล่าง - วันที่ 5 กรกฎาคม 2567

ลำดับ	รายละเอียดตามสัญญา และสมมติฐาน	ผลกระทบ
		UPL ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่ UPL ค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของ กองทรัสต์ ใน UD Town: - วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลา ดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอ เลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็น ระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town ในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจน ครบเต็มจำนวน - วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลา ดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่ง ชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที - วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 4 กรกฎาคม 2567 UPL จะชำระค่าเช่าส่วนต่าง UD Town สำหรับระยะเวลา ดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยขอแบ่ง ชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 29 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที^{1/2/}

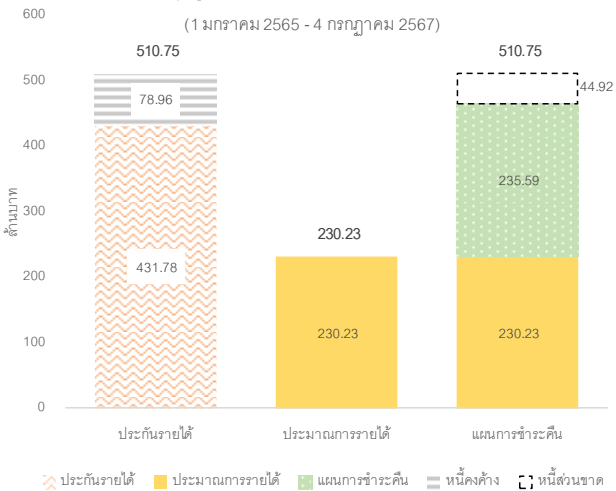
หมายเหตุ: 1/ UPL น่าจะมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2565 – 2567 เท่ากับ ร้อยละ 51 – 54 และกำหนดให้ อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 ขึ้นไปเท่ากับร้อยละ 97 (อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้อยละ 1 ต่อปี)

รายได้กองทรัสต์ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้

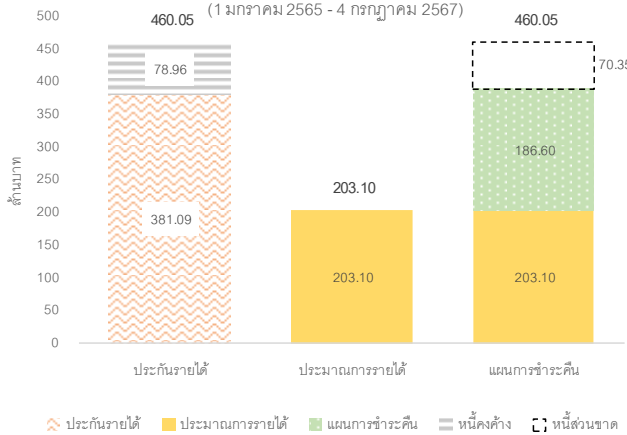


สรุปมูลค่ารายได้ในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	รายได้	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หักค้ำประกัน	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	431.78	60.75%	262.29	0.911
รวม	510.75		341.26	1.185
แผนการชำระคืน	235.59	60.75%	143.12	0.497
ประมาณการรายได้	230.23	60.75%	139.86	0.486
รวม	465.82		282.97	0.983
ส่วนต่าง	(44.92)		(58.28)	(0.202)
อัตราการเก็บคืน	91.20%		82.92%	

สรุปมูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิในช่วงแผนปรับโครงสร้างหนี้
(1 มกราคม 2565 - 4 กรกฎาคม 2567)



ลำดับ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	อัตราส่วน กำไร	ผลกระทบต่อเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร	ผลกระทบต่อเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)
หักค้ำประกัน	78.96		78.96	0.274
ประกันรายได้	381.09	60.75%	231.50	0.804
รวม	460.05		310.46	1.078
แผนการชำระคืน	186.60	60.75%	113.35	0.394
ประมาณการรายได้	203.10	60.75%	123.37	0.428
รวม	389.70		236.73	0.822
ส่วนต่าง	(70.35)		(73.73)	(0.256)
อัตราการเก็บคืน	84.71%		76.25%	

จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 3 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับ UPL ทั้ง 2 วาระ ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า UPL จะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 235.59 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

อย่างไรก็ดี การลดหนี้ให้กับ UPL อาจทำให้กองทรัสต์ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 44.92 ล้านบาท (ที่ปรึกษาทางการเงินเพียงประมาณการผลที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งอาจไม่ตรงกับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์)

ทั้งนี้ หาก UPL สามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 3 UPL อาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับ UD Town ประมาณ 235.59 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค่าปลิกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ UPL ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้และผลกระทบของการเข้าทำรายการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินพบว่า การปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ถือเป็น การทำให้เกิดข้อสรุปที่เป็นข้อตกลงกันทางกฎหมาย เพื่อเป็นแนวทางให้ DLA และ UPL ได้ปฏิบัติเพื่อรักษาสถิตทั้งในด้านการแก้ปัญหาระหนี้คงค้างจากข้อตกลงกระทำการ และการดำเนินธุรกิจในแต่ละโครงการต่อไป รวมทั้งจะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์ มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักหากกองทรัสต์ เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับผู้เช่าหลัก (DLA และ UPL) น่าจะอยู่ที่ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นที่มีใ้ช้รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในโครงการ ประกอบกับความไม่แน่นอนในหลายด้าน ทั้งจากผลกระทบของ COVID-19 และความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าหลัก

การตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ปี 2565 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ขอรับรองว่าได้พิจารณา และให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

กรรมการ



(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ



(นายวุฒิชัย ธรรมสาโรช)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

Info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1**สรุปข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับส่วนที่ต่อสัญญาเพิ่มอีก 5 ปี AIM ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (SIM) และ บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (GRAND) เพื่อประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 สามารถสรุปมูลค่า ได้ดังนี้

1. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย SIM

ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่านี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากการเช่าช่วง (Profit Rent Method) เพื่อพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลเช่าที่ดินตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

1.1. ข้อมูลสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ที่ประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่ออกรายงาน	1 มีนาคม 2565
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้า พอร์โต้ ซิโน เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ค่าพิกัด GPS	จุดที่ 1 Lat : 13.569894 Long : 100.289031 จุดที่ 2 Lat : 13.568195 Long : 100.289518
รายละเอียดทรัพย์สิน	ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 15-1-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,160.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า 1-1-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 500.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า 14-0-60.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) โดยมีรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างดังนี้ <u>สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่</u> 1. อาคารพลาซ่า (A,B) สูง 2 ชั้น 2. อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (สตาร์บัค) 3. อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น (แมคโดนัลด์) 4. อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (MK) <u>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ได้แก่</u> 1. อาคารห้องเครื่อง

	2. ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 1 3. ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 2 4. ที่จอดรถหลังคาคลุม หลังที่ 3 5. ที่พัก รปภ. 6. ถนน และลานคอนกรีต 7. ร้วคอนกรีต
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าระยะยาว
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 1200935) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มต้นที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) 2. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มต้นที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) 3. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มต้นที่ 5 กรกฎาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.51 ปี) 4. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) อายุสัญญาเช่า 12 ปี 7 เดือน เริ่มต้นที่ 1 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2575 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.17 ปี)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.2560 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	32,000,000.00 บาท (ส่วนที่ต่อสัญญาเพิ่มได้อีก 5 ปี วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึง 4 กรกฎาคม 2597)
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วันที่ประเมิน	28 ธันวาคม 2564

1.2. วิธีรายได้ (Income Approach)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
รูปข้อมูล			
ชื่อโครงการที่ตั้ง	เดอะ ไบรท์ พระราม 2	เดอะ พาซิโอ พาร์ค กาญจนภิเษก	โครงการ เซนาเฟสต์
เนื้อที่ดินโครงการ	ถนนพระราม 2 แขวงท่าข้าม เขตขุนเทียน กรุงเทพมหานคร	ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร	ติดถนนเจริญนคร และถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ทรัพย์สิน	ประมาณ 10.0 ไร่	ประมาณ 50 ไร่	ประมาณ 4-1-36.0 ไร่
พื้นที่อาคาร	อาคารสูง 4 ชั้น	อาคารสูง 2 ชั้น	อาคารสูง 4 ชั้น พร้อมชั้นจอดรถใต้ดิน 2 ชั้น
ที่จอดรถ	ประมาณ 17,000.00 ตารางเมตร	-	ประมาณ 24,921.00 ตารางเมตร และพื้นที่ขายประมาณ 9,811.00 ตารางเมตร
	ประมาณ 500 คัน	-	-

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
วันที่เปิด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2558
อัตราการเช่า	ประมาณ 85%	ประมาณ 90%	ประมาณ 85%
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น 1 ราคา 1,000 บาท/ตารางเมตร/ เดือน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ 50.00 – 150.00 ตารางเมตร ราคา 1,200 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน พื้นที่ Kiosk พื้นที่ 2.00 ตารางเมตร ราคา 8,000 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น G พื้นที่ 15.00 ตารางเมตร ราคา 2,000 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน
รายละเอียดอื่นๆ	อายุสัญญาเช่า 1-3 ปี ข้าราชการมัดจำ 3 เดือนล่วงหน้า 1 เดือน	อายุสัญญาเช่า 3 ปี ข้าราชการมัดจำ 3 เดือนล่วงหน้า 1 เดือน	อายุสัญญาเช่า 1-3 ปี
เบอร์โทรศัพท์	06-3224-5668	02-106-9889	02-108-9000 ต่อ 423
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ฝ่ายขาย	-	คุณบี (ฝ่ายขาย)
บริหารโดย	บริษัท แลมปีตัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท ที บี เอ็น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
รูปข้อมูล			
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้า ดิอีพ พระราม 3	ศูนย์การค้า อินท์ อินเตอร์เชค พระราม 3	ศูนย์การค้า เดอะ เซอร์คิล ราชพฤกษ์
ที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก และถนนราชมรรคา นครินทร์ กรุงเทพมหานคร	ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ดินโครงการ	ประมาณ 6 ไร่	ประมาณ 6 ไร่	ประมาณ 21 ไร่
ทรัพย์สิน	อาคาร 4 อาคาร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า 3 อาคาร และอาคารจอดรถ 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	อาคารสูง 2 ชั้น	อาคารสูง 2 ชั้น พื้นที่ขายแบ่งเป็นหลายโซน ได้แก่ โซนร้านค้า โซนลานกิจกรรม บูทขายสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต
พื้นที่อาคาร	ประมาณ 7,061.00 ตารางเมตร	ประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร	-
ที่จอดรถ	-	-	ประมาณ 500 คัน
วันที่เปิด	-	ปี 2555	ปี 2554
อัตราการเช่า	ประมาณ 80%	ประมาณ 90%	ประมาณ 90%
ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น 1 พื้นที่ 65.00 ตารางเมตร ราคา 1,000 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น 1 ราคาเริ่มต้นที่ 1,000 – 1,800 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น 1 พื้นที่ 17.00 ตารางเมตร ราคา 1,000 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ชั้น 1 พื้นที่ 120.00 - 217.00 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 1,000 - 2,000 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า Kiosk ชั้น 1 พื้นที่ 12.00 ตารางเมตร ราคา 2,916 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน
รายละเอียดอื่นๆ	อายุสัญญาเช่า 1-3 ปี	อายุสัญญาเช่า 1-3 ปี	อายุสัญญาเช่า 1-3 ปี เงินประกัน 4 เดือน ค่าธรรมเนียม 50,000 บาท
เบอร์โทรศัพท์	02-116-5800	02-682-8994-5	02-865-6850-53 หรือ 08-4439-1985
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณขวัญ (ฝ่ายขาย)	ฝ่ายขาย	คุณเอ (ฝ่ายขาย)
บริหารโดย	บริษัท ไทยเรียลเตอร์ จำกัด	-	บริษัท สุวรรณ ราชพฤกษ์ ปาร์ค จำกัด

1.2.1. สมมติฐานการประเมินวิธีรายได้ (Income Approach)

รายการ	สมมติฐาน
สรุปพื้นที่เช่า/พื้นที่ปล่อยเช่าปัจจุบัน/อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (อ้างอิงสัญญาเช่า ณ 31/10/2021)	
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	อัตราการปล่อยเช่า 36.54% อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 541.30 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop/ Kiosk)	อัตราการปล่อยเช่า 31.82% อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 2,209.78 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน

รายการ	สมมติฐาน
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	อัตราการปล่อยเช่า 100.00% อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 3,842.05 บาท/ คัน/ เดือน
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	อัตราการปล่อยเช่า 95.00% อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 456.22 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	อัตราการปล่อยเช่า 100.00% อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 370.26 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน
ประมาณการราคาเช่าตลาด และการปรับค่าเช่า (9 เดือน ปีที่ 1 2565)	
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop/ Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2% ทุก 2 ปี
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occ.)	
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Fixed Rent)	
ปีที่ 1-3	98%
ปีที่ 4-10	95%
ปีที่ 11-15	92%
ปีที่ 16-20	89%
ปีที่ 21-25	85%
ปีที่ 26- End	80%
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop/ Kiosk)	
ปีที่ 1-3	98%
ปีที่ 4-10	95%
ปีที่ 11-15	92%
ปีที่ 16-20	89%
ปีที่ 21-25	85%
ปีที่ 26- End	80%
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park)	
ปีที่ 1-3	98%
ปีที่ 4-10	95%
ปีที่ 11-15	92%
ปีที่ 16-20	89%
ปีที่ 21-25	85%
ปีที่ 26- End	80%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	
ปีที่ 1-3	98%
ปีที่ 4-10	95%
ปีที่ 11-15	92%
ปีที่ 16-20	89%
ปีที่ 21-25	85%
ปีที่ 26- End	80%
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	
ปีที่ 1-3	100%
ปีที่ 4-10	100%
ปีที่ 11-15	100%
ปีที่ 16-20	100%
ปีที่ 21-25	100%
ปีที่ 26- End	100%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	
ค่าบริหารจัดการโครงการ	16,483,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย	1.8% ของรายได้ค่าเช่า

รายการ	สมมติฐาน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ผู้เช่ารับภาระ)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายรับรวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
รายจ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	170,000.00 บาท/ปี และปรับขึ้น 3% ทุกปี
Discount Rate	10.50% อ้างอิงจากโมเดล CAPM
CAPM = Risk Free Rate + Risk Premium	
Risk Free Rate	2.88% อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 27 ปี
Risk Premium	7.62%

1.2.2. Discount Cash Flow Analysis

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
ประมาณการรายได้								
พื้นที่ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า	14,321.31 ตาราง เมตร/ เดือน	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	6,759.45 ตารางเมตร/ เดือน	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	319.95 ตารางเมตร/ เดือน	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	138.00 ตารางเมตร/ เดือน (11 คัน/เดือน)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	2,325.91 ตารางเมตร/ เดือน	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	4,778.00 ตารางเมตร/ เดือน	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการอัตราค่าเช่า								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)		98%	98%	98%	95%	95%	95%	95%
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)		98%	98%	98%	95%	95%	95%	95%
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)		98%	98%	98%	95%	95%	95%	95%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)		98%	98%	98%	95%	95%	95%	95%
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	560.00	560.00	560.00	616.00	616.00	616.00	677.60
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,783.00
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี ที่ 4	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	3,025.00

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2% ทุก 2 ปี	470.00	479.40	488.99	498.77	508.74	518.92	529.30
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)	370.26	378.60	387.11	395.82	404.73	413.84	423.15
ประมาณการพื้นที่เช่าได้								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)								
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		79,491.13	79,491.13	79,491.13	77,057.73	77,057.73	77,057.73	77,057.73
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		17,777.30	7,921.44	3,752.83	-	-	-	-
- พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		61,713.83	71,569.69	75,738.30	77,057.73	77,057.73	77,057.73	77,057.73
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)								
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		3,762.61	3,762.61	3,762.61	3,647.43	3,647.43	3,647.43	3,647.43
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		173.46	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		3,589.15	3,762.61	3,762.61	3,647.43	3,647.43	3,647.43	3,647.43
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)								
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		129.36	129.36	129.36	125.40	125.40	125.40	125.40
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		129.36	129.36	129.36	125.40	125.40	125.40	125.40
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)								
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		27,352.70	27,352.70	27,352.70	26,515.37	26,515.37	26,515.37	26,515.37
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		26,514.24	26,514.24	20,868.16	9,618.24	9,618.24	9,618.24	9,618.24
- พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		838.46	838.46	6,484.54	16,897.13	16,897.13	16,897.13	16,897.13
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)								
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
- พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		-	-	-	-	-	-	-
การคำนวณ								
รายรับ								
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		21,729,092	17,544,014	14,092,597	9,183,730	9,183,730	9,183,730	9,183,730
ค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		43,532,271	49,458,391	54,561,718	65,468,155	65,636,710	65,808,636	71,688,042
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่เจ้าของทำการเช่ากลับจากกองทรัสต์		21,229,512	21,707,172	22,195,578	22,694,976	23,205,618	23,727,744	24,261,618
รายรับค่าเช่ารวม		86,490,874	88,709,577	90,849,893	97,346,861	98,026,058	98,720,110	105,133,389
ข้อตกลงขดเชยส่วนต่าง (ประกันรายได้ขั้นต่ำ)		96,565,725	99,117,861	51,234,310	-	-	-	-
เงินขดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		10,074,850	10,408,284	4,588,263	-	-	-	-
รายรับรวม		96,565,725	99,117,861	95,438,156	97,346,861	98,026,058	98,720,110	105,133,389
ประมาณการค่าใช้จ่าย								
ค่าบริหารจัดการโครงการ	16,483,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี	16,483,600	16,730,854	16,981,817	17,236,544	17,495,092	17,757,519	18,023,881

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
ค่าใช้จ่ายรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	541,346	567,124	567,124	595,480	623,836	623,836	655,028
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.8% ของรายได้ค่าเช่า	783,581	890,251	982,111	1,178,427	1,181,461	1,184,555	1,290,385
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00% ของรายรับรวม	965,657	991,179	954,382	973,469	980,261	987,201	1,051,334
รวมค่าใช้จ่าย		18,774,184	19,179,408	19,485,433	19,983,920	20,280,650	20,553,111	21,020,628
กำไรจากการดำเนินงาน		77,791,541	79,938,454	75,952,723	77,362,941	77,745,408	78,166,998	84,112,761
หัก รายจ่ายสำหรับการ ปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม	1,931,314	1,982,357	1,908,763	1,946,937	1,960,521	1,974,402	2,102,668
หัก ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	170,000 บาท/ปี และ ปรับขึ้น 3% ทุกปี	170,000	175,100	180,353	185,764	191,336	197,077	202,989
กระแสเงินสดสุทธิ		75,690,227	77,780,996	73,863,607	75,230,241	75,593,550	75,995,520	81,807,104
ระยะเวลา		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
Discount Rate	10.50%	0.9050	0.8190	0.7412	0.6707	0.6070	0.5493	0.4971
NPV Discount Rate		68,497,943	63,701,396	54,744,901	50,459,546	45,885,276	41,745,947	40,668,212

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)
ประมาณการรายได้								
พื้นที่ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า	14,321.31 ตาราง เมตร/ เดือน	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	6,759.45 ตารางเมตร/ เดือน	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	319.95 ตารางเมตร/ เดือน	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	138.00 ตารางเมตร/ เดือน (11 คัน/เดือน)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	2,325.91 ตารางเมตร/ เดือน	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	4,778.00 ตารางเมตร/ เดือน	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการอัตราการเช่า								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)		95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)		95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)		95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)		95%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	677.60	677.60	745.36	745.36	745.36	819.90	819.90

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4	2,783.00	3,061.30	3,061.30	3,061.30	3,367.43	3,367.43	2,783.00
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4	3,025.00	3,327.50	3,327.50	3,327.50	3,660.25	3,660.25	3,025.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2% ทุก 2 ปี	550.68	561.69	572.93	584.39	596.07	608.00	550.68
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)	442.40	452.36	462.54	472.94	483.58	494.47	442.40
ประมาณการพื้นที่เช่าได้								
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		77,057.73 - 77,057.73	77,057.73 - 77,057.73	77,057.73 - 77,057.73	74,624.33 - 74,624.33	74,624.33 - 74,624.33	74,624.33 - 74,624.33	74,624.33 - 74,624.33
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		3,647.43 - 3,647.43	3,647.43 - 3,647.43	3,647.43 - 3,647.43	3,532.25 - 3,532.25	3,532.25 - 3,532.25	3,532.25 - 3,532.25	3,532.25 - 3,532.25
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		125.40 - 125.40	125.40 - 125.40	125.40 - 125.40	121.44 - 121.44	121.44 - 121.44	121.44 - 121.44	121.44 - 121.44
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		26,515.37 9,618.24 16,897.13	26,515.37 9,618.24 16,897.13	26,515.37 9,618.24 16,897.13	25,678.05 5,478.35 20,199.70	25,678.05 4,680.00 20,998.05	25,678.05 4,680.00 20,998.05	25,678.05 4,680.00 20,998.05
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback) - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -
การคำนวณ								
รายรับ								
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		9,183,730	9,183,730	9,183,730	7,672,329	7,380,866	7,380,866	7,380,866
ค่าเช่าและค่าบริการที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		71,866,913	72,049,363	78,509,906	78,412,311	79,110,314	86,039,669	86,289,996
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่เจ้าของทำการเช่ากลับจากกองทรัสต์		24,807,504	25,365,672	25,936,398	26,519,970	27,116,670	27,726,792	28,350,648
รายรับค่าเช่ารวม		105,858,147	106,598,764	113,630,034	112,604,610	113,607,850	121,147,326	122,021,510

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)
ข้อตกลงชดเชยส่วนต่าง (ประกันรายได้ขั้นต่ำ)		-	-	-	-	-	-	-
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-	-
รายรับรวม		105,858,147	106,598,764	113,630,034	112,604,610	113,607,850	121,147,326	122,021,510
ประมาณการค่าใช้จ่าย								
ค่าบริหารจัดการโครงการ	16,483,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี	18,294,240	18,568,653	18,847,183	19,129,891	19,416,839	19,708,092	20,003,713
ค่าใช้ดูแลรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	686,220	686,220	720,531	754,842	754,842	792,584	830,326
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.8% ของรายได้ค่าเช่า	1,293,604	1,296,889	1,413,178	1,411,422	1,423,986	1,548,714	1,553,220
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00% ของรายรับรวม	1,058,581	1,065,988	1,136,300	1,126,046	1,136,079	1,211,473	1,220,215
รวมค่าใช้จ่าย		21,332,645	21,617,749	22,117,193	22,422,200	22,731,745	23,260,863	23,607,474
กำไรจากการดำเนินงาน		84,525,502	84,981,015	91,512,841	90,182,410	90,876,105	97,886,464	98,414,036
หัก รายจ่ายสำหรับการ ปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม	2,117,163	2,131,975	2,272,601	2,252,092	2,272,157	2,422,947	2,440,430
หัก ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	170,000 บาท/ปี และ ปรับขึ้น 3% ทุกปี	209,079	215,351	221,811	228,466	235,320	242,379	249,651
กระแสเงินสดสุทธิ		82,199,260	82,633,689	89,018,429	87,701,852	88,368,628	95,221,138	95,723,955
ระยะเวลา		8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
Discount Rate	10.50%	0.4499	0.4071	0.3684	0.3334	0.3018	0.2731	0.2471
NPV Discount Rate		36,980,237	33,643,149	32,798,739	29,243,120	26,665,564	26,003,018	23,656,405

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (12 เดือน)	ปีที่ 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (12 เดือน)	ปีที่ 20 (12 เดือน)	ปีที่ 21 (12 เดือน)
ประมาณการรายได้								
พื้นที่ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า	14,321.31 ตาราง เมตร/ เดือน	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	6,759.45 ตารางเมตร/ เดือน	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	319.95 ตารางเมตร/ เดือน	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	138.00 ตารางเมตร/ เดือน (11 คัน/เดือน)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	2,325.91 ตารางเมตร/ เดือน	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	4,778.00 ตารางเมตร/ เดือน	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการอัตราการเช่า								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)		92%	89%	89%	89%	89%	89%	85%
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)		92%	89%	89%	89%	89%	89%	85%
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)		92%	89%	89%	89%	89%	89%	85%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)		92%	89%	89%	89%	89%	89%	85%

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (12 เดือน)	ปีที่ 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (12 เดือน)	ปีที่ 20 (12 เดือน)	ปีที่ 21 (12 เดือน)
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	819.90	901.89	901.89	901.89	992.07	992.07	992.07
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	3,367.43	3,704.17	3,704.17	3,704.17	4,074.59	4,074.59	4,074.59
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี ที่ 4	3,660.25	4,026.28	4,026.28	4,026.28	4,428.90	4,428.90	4,428.90
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 2% ทุก 2 ปี	620.16	632.56	645.21	658.11	671.28	684.70	698.40
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)	505.59	516.97	528.60	540.49	552.65	565.09	577.80
ประมาณการพื้นที่เช่าได้								
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		74,624.33 - 74,624.33	72,190.93 - 72,190.93	72,190.93 - 72,190.93	72,190.93 - 72,190.93	72,190.93 - 72,190.93	72,190.93 - 72,190.93	68,946.39 - 68,946.39
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		3,532.25 - 3,532.25	3,417.07 - 3,417.07	3,417.07 - 3,417.07	3,417.07 - 3,417.07	3,417.07 - 3,417.07	3,417.07 - 3,417.07	3,263.49 - 3,263.49
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		121.44 - 121.44	117.48 - 117.48	117.48 - 117.48	117.48 - 117.48	117.48 - 117.48	117.48 - 117.48	112.20 - 112.20
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		25,678.05 4,680.00 20,998.05	24,840.72 4,680.00 20,160.72	24,840.72 4,680.00 20,160.72	24,840.72 2,359.50 22,481.22	24,840.72 - 24,840.72	24,840.72 - 24,840.72	23,724.28 - 23,724.28
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback) - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -	57,336.00 - -
การคำนวณ								
รายรับ								

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (12 เดือน)	ปีที่ 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (12 เดือน)	ปีที่ 20 (12 เดือน)	ปีที่ 21 (12 เดือน)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		7,380,866	7,380,866	7,380,866	3,721,187	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		86,545,331	90,991,193	91,246,250	93,033,560	102,737,176	103,070,675	98,763,166
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่เจ้าของทำการเช่ากลับจากกองทรัสต์		28,988,538	29,640,780	30,307,698	30,989,622	31,686,888	32,399,844	33,128,838
รายรับค่าเช่ารวม		122,914,734	128,012,839	128,934,814	127,744,368	134,424,064	135,470,519	131,892,004
ข้อตกลงขดเชยส่วนต่าง (ประกันรายได้ขั้นต่ำ)		-	-	-	-	-	-	-
เงินขดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-	-
รายรับรวม		122,914,734	128,012,839	128,934,814	127,744,368	134,424,064	135,470,519	131,892,004
ประมาณการค่าใช้จ่าย								
ค่าบริหารจัดการโครงการ	16,483,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี	20,303,769	20,608,325	20,917,450	21,231,212	21,549,680	21,872,925	22,201,019
ค่าใช้ดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	830,326	871,842	913,359	913,359	959,027	1,004,695	1,004,695
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.8% ของรายได้ค่าเช่า	1,557,816	1,637,841	1,642,432	1,674,604	1,849,269	1,855,272	1,777,737
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00% ของรายรับรวม	1,229,147	1,280,128	1,289,348	1,277,444	1,344,241	1,354,705	1,318,920
รวมค่าใช้จ่าย		23,921,058	24,398,138	24,762,589	25,096,618	25,702,217	26,087,597	26,302,371
กำไรจากการดำเนินงาน		98,993,676	103,614,702	104,172,224	102,647,750	108,721,847	109,382,922	105,589,633
หัก รายจ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม	2,458,295	2,560,257	2,578,696	2,554,887	2,688,481	2,709,410	2,637,840
หัก ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	170,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 3% ทุกปี	257,140	264,854	272,800	280,984	289,414	298,096	307,039
กระแสเงินสดสุทธิ		96,278,241	100,789,590	101,320,728	99,811,879	105,743,952	106,375,415	102,644,754
ระยะเวลา		15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00
Discount Rate	10.50%	0.2236	0.2024	0.1832	0.1658	0.1500	0.1358	0.1229
NPV Discount Rate		21,532,476	20,399,486	18,558,359	16,544,789	15,862,523	14,440,948	12,610,402

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 22 (12 เดือน)	ปีที่ 23 (12 เดือน)	ปีที่ 24 (12 เดือน)	ปีที่ 25 (12 เดือน)	ปีที่ 26 (12 เดือน)	ปีที่ 27 (12 เดือน)	ปีที่ 28 (6.13 เดือน)
ประมาณการรายได้								
พื้นที่ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า	14,321.31 ตาราง เมตร/ เดือน	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	87,775.77
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	6,759.45 ตารางเมตร/ เดือน	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	41,428.89
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	319.95 ตารางเมตร/ เดือน	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	1,960.98
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	138.00 ตารางเมตร/ เดือน (11 คัน/เดือน)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	67.42
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	2,325.91 ตารางเมตร/ เดือน	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	14,255.58

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 22 (12 เดือน)	ปีที่ 23 (12 เดือน)	ปีที่ 24 (12 เดือน)	ปีที่ 25 (12 เดือน)	ปีที่ 26 (12 เดือน)	ปีที่ 27 (12 เดือน)	ปีที่ 28 (6.13 เดือน)
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	4,778.00 ตารางเมตร/ เดือน	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	29,284.52
ประมาณการอัตราการเช่า								
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop)		85%	85%	85%	85%	80%	80%	80%
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)		85%	85%	85%	85%	80%	80%	80%
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)		85%	85%	85%	85%	80%	80%	80%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)		85%	85%	85%	85%	80%	80%	80%
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย								
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	1,091.28	1,091.28	1,091.28	1,200.41	1,200.41	1,200.41	1,320.45
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่ม ปรับปีที่ 4	4,482.05	4,482.05	4,482.05	4,930.25	4,930.25	4,930.25	5,423.28
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี ที่ 4	4,871.79	4,871.79	4,871.79	5,358.97	5,358.97	5,358.97	5,894.87
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 2% ทุก 2 ปี	712.36	726.61	741.14	755.97	771.08	786.51	802.24
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตาราง เมตร/ เดือน และปรับ เพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)	590.80	604.10	617.69	631.59	645.80	660.33	667.67
ประมาณการพื้นที่เช่าได้								
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		68,946.39 - 68,946.39	68,946.39 - 68,946.39	68,946.39 - 68,946.39	68,946.39 - 68,946.39	64,890.72 - 64,890.72	64,890.72 - 64,890.72	33,143.11 - 33,143.11
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		3,263.49 - 3,263.49	3,263.49 - 3,263.49	3,263.49 - 3,263.49	3,263.49 - 3,263.49	3,071.52 - 3,071.52	3,071.52 - 3,071.52	1,568.79 - 1,568.79
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		112.20 - 112.20	112.20 - 112.20	112.20 - 112.20	112.20 - 112.20	105.60 - 105.60	105.60 - 105.60	53.94 - 53.94
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		23,724.28	23,724.28	23,724.28	23,724.28	22,328.74	22,328.74	11,404.46 -

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 22 (12 เดือน)	ปีที่ 23 (12 เดือน)	ปีที่ 24 (12 เดือน)	ปีที่ 25 (12 เดือน)	ปีที่ 26 (12 เดือน)	ปีที่ 27 (12 เดือน)	ปีที่ 28 (6.13 เดือน)
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		- 23,724.28	- 23,724.28	- 23,724.28	- 23,724.28	- 22,328.74	- 22,328.74	11,404.46
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback) - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		57,336.00 -	57,336.00 -	57,336.00 -	57,336.00 -	57,336.00 -	57,336.00 -	57,336.00 -
การคำนวณ								
รายรับ								
รายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน		-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อย เช่าเพิ่มได้		107,313,968	107,651,975	107,996,741	117,389,769	110,822,083	111,166,430	61,738,834
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่เจ้าของทำ การเช่ากลับจากกองทรัสต์		33,874,236	34,636,410	35,415,726	36,212,574	37,027,356	37,860,474	19,140,834
รายรับค่าเช่ารวม		141,188,204	142,288,385	143,412,467	153,602,343	147,849,439	149,026,904	80,879,668
ข้อตกลงขดเชยส่วนต่าง (ประกันรายได้ขั้นต่ำ)		-	-	-	-	-	-	-
เงินขดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-	-
รายรับรวม		141,188,204	142,288,385	143,412,467	153,602,343	147,849,439	149,026,904	80,879,668
ประมาณการค่าใช้จ่าย								
ค่าบริหารจัดการโครงการ	16,483,000 บาท/ปี และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี	22,534,034	22,872,045	23,215,126	23,563,353	23,916,803	24,275,555	12,584,787
ค่าใช้ดูแลรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	1,054,929	1,105,164	1,105,164	1,160,422	1,215,680	1,215,680	607,840
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.8% ของรายได้ค่าเช่า	1,931,651	1,937,736	1,943,941	2,113,016	1,994,797	2,000,996	1,111,299
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00% ของรายรับรวม	1,411,882	1,422,884	1,434,125	1,536,023	1,478,494	1,490,269	808,797
รวมค่าใช้จ่าย		26,932,497	27,337,828	27,698,356	28,372,814	28,605,775	28,982,500	15,112,723
กำไรจากการดำเนินงาน		114,255,707	114,950,556	115,714,111	125,229,529	119,243,664	120,044,404	65,766,945
หัก รายจ่ายสำหรับการ ปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม	2,823,764	2,845,768	2,868,249	3,072,047	2,956,989	2,980,538	1,617,593
หัก ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	170,000 บาท/ปี และ ปรับขึ้น 3% ทุกปี	316,250	325,738	335,510	345,575	355,942	366,621	192,870
กระแสเงินสดสุทธิ		111,115,693	111,779,051	112,510,352	121,811,907	115,930,733	116,697,246	63,956,481
ระยะเวลา		22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	27.51
Discount Rate	10.50%	0.1112	0.1006	0.0911	0.0824	0.0746	0.0675	0.0641
NPV Discount Rate		12,353,934	11,246,775	10,244,666	10,037,667	8,645,286	7,875,517	4,101,622

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 29 (12 เดือน)	ปีที่ 30 (12 เดือน)	ปีที่ 31 (12 เดือน)	ปีที่ 32 (12 เดือน)	ปีที่ 33 (12 เดือน)
ประมาณการรายได้						
พื้นที่ที่มีไว้เพื่อปล่อยเช่า	14,321.31 ตาราง เมตร/ เดือน	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72	171,855.72
พื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (Shop)	6,759.45 ตารางเมตร/ เดือน	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40	81,113.40

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 29 (12 เดือน)	ปีที่ 30 (12 เดือน)	ปีที่ 31 (12 เดือน)	ปีที่ 32 (12 เดือน)	ปีที่ 33 (12 เดือน)
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	319.95 ตารางเมตร/เดือน	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40	3,839.40
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	138.00 ตารางเมตร/เดือน (11 คัน/เดือน)	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	2,325.91 ตารางเมตร/เดือน	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	4,778.00 ตารางเมตร/เดือน	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการอัตราค่าเช่า						
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop)		80%	80%	80%	80%	80%
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)		80%	80%	80%	80%	80%
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)		80%	80%	80%	80%	80%
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)		80%	80%	80%	80%	80%
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)		100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย						
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop)	560.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4	1,320.45	1,320.45	1,452.50	1,452.50	1,452.50
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)	2,300.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4	5,423.28	5,423.28	5,965.61	5,965.61	5,965.61
พื้นที่ปลอยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน)	2,500.00 บาท/ คัน/ เดือน และปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี เริ่มปรับปีที่ 4	5,894.87	5,894.87	6,484.36	6,484.36	6,484.36
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP)	470.00 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2% ทุก 2 ปี	818.28	834.65	851.34	868.37	885.73
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback)	370.26 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับเพิ่ม 2.25% ทุกปี (อ้างอิงตามสัญญา)	682.70	698.06	713.76	729.82	746.24
ประมาณการพื้นที่เช่าได้						
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Shop)						
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		64,890.72	64,890.72	64,890.72	64,890.72	64,890.72
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		-	-	-	-	-
- พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		64,890.72	64,890.72	64,890.72	64,890.72	64,890.72
พื้นที่ค้าปลีกปลอยเช่า (Mini Shop / Kiosk)						
- พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด		3,071.52	3,071.52	3,071.52	3,071.52	3,071.52
- พื้นที่เช่าปัจจุบัน		-	-	-	-	-
- พื้นที่ปลอยเช่าเพิ่มได้		3,071.52	3,071.52	3,071.52	3,071.52	3,071.52

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 29 (12 เดือน)	ปีที่ 30 (12 เดือน)	ปีที่ 31 (12 เดือน)	ปีที่ 32 (12 เดือน)	ปีที่ 33 (12 เดือน)
พื้นที่ปล่อยเช่า (Car Park) (จำนวน 11 คัน) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		105.60 - 105.60	105.60 - 105.60	105.60 - 105.60	105.60 - 105.60	105.60 - 105.60
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP) - พื้นที่ที่สามารถเช่าสูงสุด - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		22,328.74 - 22,328.74	22,328.74 - 22,328.74	22,328.74 - 22,328.74	22,328.74 - 22,328.74	22,328.74 - 22,328.74
พื้นที่เช่ากลับจากกองทรัสต์ (Leaseback) - พื้นที่เช่าปัจจุบัน - พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่มได้		- 57,336.00	- 57,336.00	- 57,336.00	- 57,336.00	- 57,336.00
การคำนวณ						
รายรับ						
รายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน		-	-	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่ปล่อย เช่าเพิ่มได้		121,236,396	121,601,820	132,271,073	132,651,260	133,039,050
ค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่เจ้าของทำ การเช่ากลับจากกองทรัสต์		39,143,016	40,023,732	40,924,272	41,845,068	42,786,588
รายรับค่าเช่ารวม		160,379,412	161,625,552	173,195,345	174,496,328	175,825,638
ข้อตกลงขลดเซยส่วนต่าง (ประกันรายได้ขั้นต่ำ)		-	-	-	-	-
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-
รายรับรวม		160,379,412	161,625,552	173,195,345	174,496,328	175,825,638
ประมาณการค่าใช้จ่าย						
ค่าบริหารจัดการโครงการ และปรับขึ้น 1.5% ทุกปี	16,483,000 บาท/ปี	25,009,284	25,384,423	25,765,189	26,151,667	26,543,942
ค่าใช้ดูแลรักษาพื้นที่ ส่วนกลาง	3 บาท/ ตารางเมตร/ เดือน และปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	1,337,248	1,337,248	1,337,248	1,470,973	1,470,973
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission Fee)	1.8% ของรายได้ค่าเช่า	2,182,255	2,188,833	2,380,879	2,387,723	2,394,703
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00% ของรายรับรวม	1,603,794	1,616,256	1,731,953	1,744,963	1,758,256
รวมค่าใช้จ่าย		30,132,581	30,526,759	31,215,270	31,755,326	32,167,875
กำไรจากการดำเนินงาน		130,246,831	131,098,792	141,980,075	142,741,002	143,657,764
หัก รายจ่ายสำหรับการ ปรับปรุงอาคารในอนาคต	2.0% ของรายรับรวม	3,207,588	3,232,511	3,463,907	3,489,927	3,516,513
หัก ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance)	170,000 บาท/ปี และ ปรับขึ้น 3% ทุกปี	388,948	400,616	412,635	425,014	437,764
กระแสเงินสดสุทธิ		126,650,295	127,465,665	138,103,533	138,826,061	139,703,487
ระยะเวลา		28.51	29.51	30.51	31.51	32.51
Discount Rate	10.50%	0.0580	0.0525	0.0475	0.0430	0.0389
NPV Discount Rate	759,147,903	7,350,469	6,694,833	6,564,309	5,971,631	5,438,347

รายการ	สมมติฐาน	ปีที่ 29 (12 เดือน)	ปีที่ 30 (12 เดือน)	ปีที่ 31 (12 เดือน)	ปีที่ 32 (12 เดือน)	ปีที่ 33 (12 เดือน)
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเหลือ 27.51 ปี (พิเศษ)			759,100,000.00 บาท			
มูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 5 ปี (พิเศษ)			32,000,000.00 บาท			
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)			791,100,000.00 บาท			

1.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 5 ปี

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
วิธีรายได้ (Income Approach) ที่ดิน : จำนวน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 120935, 117042 และ 117043 เนื้อที่ 15-1-60.0 ไร่ หรือ 6,160.00 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง : อาคารพลาซ่า (A,B) สูง 2 ชั้น อาคารร้านอาหาร สูง 2 ชั้น (สตาร์บัค) อาคารร้านอาหาร สูง 2 ชั้น (แมคโดนัลด์) อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (MK) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		ดูตารางคำนวณ Discount Cash Flow Analysis	32,000,000.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			32,000,000.00

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach)**

จากการได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัด มีความเห็นว่า **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 32,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)**

2. สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย GRAND

ในการประเมินผู้ประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินโดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวดปีแล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสมและทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้นโดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสม สำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

2.1. ข้อมูลสินทรัพย์ที่ถูกประเมิน

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ที่ประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่ออกรายงาน	15 มีนาคม 2565
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้า พอร์โต้ ชีโน่

	เลขที่ 99/120-99/124 หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร												
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการประเมินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตามระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึง วันที่ 4 กรกฎาคม 2597) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านศูนย์การค้า ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่า โดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภทผู้เช่า</th><th>พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) ร้านค้า (Shop)</td><td>7,025.27</td></tr> <tr> <td>2) ร้านค้า (Kiosk)</td><td>192.13</td></tr> <tr> <td>3) ร้านค้า (GP)</td><td>2,325.91</td></tr> <tr> <td>4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)</td><td>4,778.00</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่</td><td>14,321.31</td></tr> </tbody> </table>	ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	1) ร้านค้า (Shop)	7,025.27	2) ร้านค้า (Kiosk)	192.13	3) ร้านค้า (GP)	2,325.91	4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	4,778.00	รวมพื้นที่	14,321.31
ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)												
1) ร้านค้า (Shop)	7,025.27												
2) ร้านค้า (Kiosk)	192.13												
3) ร้านค้า (GP)	2,325.91												
4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	4,778.00												
รวมพื้นที่	14,321.31												
ภาระผูกพัน	1) โฉนดที่ดินเลขที่ 117042 และ 117043 ตัดสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอม เมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2552 ถึง วันที่ 4 กรกฎาคม 2592 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 120935 ตัดภาระสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์ เพื่อ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอม เมอร์เชียล โกรท (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2552 ถึง วันที่ 4 กรกฎาคม 2592 3) โฉนดที่ดินเลขที่ 117043 ตัดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน มีเงื่อนไข ระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท แมคไทย (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2575												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ดีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด												
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)												
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	37,00,000.00 บาท (ภายใต้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี ตามโครงสร้างของทรัสต์ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 ถึง 4 กรกฎาคม 2597)												
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด												
วันที่ประเมิน	28 ธันวาคม 2564												

2.2. วิธีรายได้ (Income Approach)

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
รูปข้อมูล			
ชื่อโครงการ	เซ็นทรัล มหาชัย	โครงการ แลนด์ มาร์ค มหาชัย	โครงการ เดอะโปรฟ พระราม 2
ที่ตั้ง	98 หมู่ที่ 4 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	13, 359/12-13 ถนนนิคมไฟฟ้าและถนนเดิมบาง ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	15/9 ถนนพระราม 2 (ทล.35) แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน			
รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
เนื้อที่ดินโครงการ	170,000.00 ตารางเมตร	คอมมูนิตีมอลล์ 61 ห้อง, คีออส 43 ห้อง และอาคารพาณิชย์ 101 ห้อง คอมมูนิตี้มอลล์ 13.00 - 1,047.00 ตารางเมตร	ซีดีไลฟ์สไตล์มอลล์ หรือช้อปปิ้งมอลล์ สูง 4 ชั้น ห้องคอมมูนิตี้มอลล์ 17,000 ตารางเมตร
อัตราเช่า	ประมาณ 95%	ประมาณ 85%	ประมาณ 85%
ค่าเช่า	ตารางเมตรละ 1,200 บาท ขึ้นไป	ตารางเมตรละ 650 บาท	ตารางเมตรละ 500-1,200 บาท
เบอร์โทรศัพท์	03-4112-777	06-2608-4996	08-9127-0880
ผู้ให้ข้อมูล	ฝ่ายเช่าพื้นที่	คุณวีเม	คุณเน็ท

2.2.1. สมมติฐานการประเมินวิธีรายได้ (Income Approach)

2.2.1.1. การประมาณการรายได้

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ประเภทผู้เช่า	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	ประมาณการ
1) ร้านค้า (Shop)	650	3% ปรับขึ้นทุกปี
2) ร้านค้า (Kiosk)	1,100	3% ปรับขึ้นทุกปี
3) ร้านค้า (GP)	500	2% ปรับขึ้นทุกปี
4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	360	2.25% ปรับขึ้นทุกปี

อัตราเช่าพื้นที่

ประมาณการอัตราเช่า	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-สิ้นสุดการคาดการณ์
1) ร้านค้า (Shop)	97%	80%
2) ร้านค้า (Kiosk)	ปีแรก 90% ปี 2-3 95%	80%
3) ร้านค้า (GP)	97%	90%
4) พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	100%	100%

2.2.1.2. การประมาณการรายจ่าย

รายการ	ประมาณการ
1) ค่าส่วนกลาง ตารางเมตรละ 3 บาท/เดือน	ปีแรก 540,791 บาท และปรับขึ้น 10% ทุกๆ 3 ปี
2) ค่าประกันภัย	ปีแรก 170,000 บาท และปรับขึ้นปีละ 2.5%
3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่ 0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่
4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1% ของรายได้ทั้งหมด
5) ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปีแรก 16,604,568 บาท และปรับขึ้นปีละ 1.5%
6) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex)	2% ของรายได้ทั้งหมด

2.2.1.3. การกำหนดอัตราคิดลด

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทน จากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในนี้ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากวิธี CAP M (Risk Free Rate + Risk Premium) โดยอ้างอิงจากพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ทำการสำรวจ บวกกับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 10.0%

2.2.1.4. ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่า 5 ปี

รายการ		ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570
		(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
สมมติฐาน							
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตารางเมตร						
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		97%	97%	97%	80%	80%	80%
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	81,774.14	81,774.14	81,774.14	67,442.59	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	68,607.29	60,582.57	57,684.37	45,281.35	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	13,166.85	21,191.57	24,089.78	22,161.24	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	650	670	690	710	732	754
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13	192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		90%	95%	95%	80%	80%	80%
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	2,075.00	2,190.28	2,190.28	1,844.45	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	936.50	2,120.68	1,582.78	677.11	1,774.84	1,236.94
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,138.51	69.60	607.51	1,167.34	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,100	1,133	1,167	1,202	1,238	1,275
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		97%	97%	97%	90%	90%	90%
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	27,073.59	27,073.59	27,073.59	25,119.83	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	26,514.24	27,073.59	17,217.59	19,474.24	25,119.83	15,263.83
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	559.35	-	9,856.00	5,645.59	-	9,856.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	500	510	520	531	541	552
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778.00	4,778	4,778	4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	359	367	375	384	392	401
การคำนวณ							
ประมาณการรายรับ							
ร้านค้า (Shop)							
ประมาณการรายได้อาเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	47,522,318	39,625,797	38,153,090	30,799,708	32,352,470	31,243,868
ประมาณการรายได้อาเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	8,558,451	14,187,759	16,611,949	15,740,521	15,503,347	18,152,325
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		56,080,770	53,813,556	54,765,039	46,540,229	47,855,817	49,396,193
ร้านค้า (Kiosk)							
ประมาณการรายได้อาเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,920,993	2,305,090	1,502,381	787,813	2,112,094	1,489,315
ประมาณการรายได้อาเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	1,252,356	78,861	708,952	1,403,142	86,173	774,691
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		3,173,350	2,383,950	2,211,333	2,190,955	2,198,267	2,264,006
ร้านค้า (GP)							

รายการ		ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	10,578,160	5,757,433	3,798,573	7,222,185	10,259,659	5,175,308
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	279,676	-	5,127,091	2,995,572	-	5,440,910
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		10,857,836	5,757,433	8,925,664	10,217,757	10,259,659	10,616,218
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	20,587,202	21,050,414	21,524,048	22,008,340	22,503,528	23,009,857
รวมรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		20,587,202	21,050,414	21,524,048	22,008,340	22,503,528	23,009,857
รวมรายได้ทั้งหมด		90,699,158	83,005,354	87,426,085	80,957,280	82,817,271	85,286,275
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		5,866,567	16,112,507	6,581,202	-	-	-
ประมาณการณ์รายจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร							
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	540,791	567,124	567,124	594,870	623,836	623,836
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	170,000	174,250	178,606	183,071	187,648	192,339
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	168,175	237,777	374,133	335,654	259,825	406,132
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	336,349	475,554	748,266	671,308	519,651	812,264
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	906,992	830,054	874,261	809,573	828,173	852,863
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		2,122,307	2,284,758	2,742,391	2,594,476	2,419,133	2,887,435
รายรับเบื้องต้น		94,443,418	96,833,103	91,264,897	78,362,804	80,398,138	82,398,840
ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	16,604,568	16,853,637	17,106,441	17,363,038	17,623,484	17,887,836
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,888,868	1,936,662	1,825,298	1,567,256	1,607,963	1,647,977
กระแสเงินสดสุทธิ		75,949,981	78,042,804	72,333,157	59,432,510	61,166,692	62,863,027
ช่วงระยะเวลา (ปี)		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.909	0.826	0.751	0.683	0.621	0.564
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		-	-	-	-	-	-

รายการ		ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
สมมติฐาน							
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตารางเมตร						
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24
ประมาณการอัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการถดถอยการใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการถดถอยการใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	45,281.35	46,251.02	43,352.81	45,281.35	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการถดถอยการใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	22,161.24	21,191.57	24,089.78	22,161.24	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

รายการ		ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	776	799	823	848	874	900
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13	192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณั้ตราคาเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	677.11	1,774.84	1,236.94	677.11	1,774.84	1,236.94
- ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,167.34	69.60	607.51	1,167.34	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,313	1,353	1,393	1,435	1,478	1,523
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณั้ตราคาเช่าใช้พื้นที่		90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	19,474.24	25,119.83	15,263.83	19,034.34	20,621.49	15,263.83
- ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	5,645.59	-	9,856.00	6,085.49	4,498.34	9,856.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	563	574	586	598	609	622
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778	4,778	4,778	4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณั้ตราคาเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- ประมาณการณั้ตการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	410	420	429	439	449	459
การคำนวณ							
ประมาณการรายรับ							
ร้านค้า (Shop)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	33,655,673	35,352,417	34,141,018	36,776,462	38,630,541	37,306,812
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	17,200,092	16,940,926	19,835,536	18,795,005	18,511,808	21,674,826
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		50,855,765	52,293,343	53,976,554	55,571,467	57,142,348	58,981,638
ร้านค้า (Kiosk)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	860,865	2,307,942	1,627,415	940,690	2,521,951	1,778,320
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	1,533,251	94,164	846,526	1,675,424	102,895	925,022
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		2,394,115	2,402,106	2,473,941	2,616,115	2,624,846	2,703,342
ร้านค้า (GP)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	7,664,241	10,887,632	5,492,078	8,020,703	10,613,601	7,607,531
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	3,178,925	-	5,773,937	3,636,361	2,741,725	6,127,349
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		10,843,165	10,887,632	11,266,015	11,657,064	13,355,326	13,734,880
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	23,527,579	24,056,949	24,598,231	25,151,692	25,717,605	26,296,251
รวมรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		23,527,579	24,056,949	24,598,231	25,151,692	25,717,605	26,296,251
รวมรายได้ทั้งหมด		87,620,624	89,640,031	92,314,741	94,996,338	98,840,125	101,716,110
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-
ประมาณการณั้ตรายจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร							

รายการ		ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	654,357	686,220	686,220	719,793	754,842	754,842
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	197,148	202,077	207,128	212,307	217,614	223,055
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	365,204	283,918	440,933	401,780	355,940	478,787
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	730,409	567,836	881,867	803,560	711,881	957,573
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ ทั้งหมด	876,206	896,400	923,147	949,963	988,401	1,017,161
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		2,823,325	2,636,451	3,139,296	3,087,403	3,028,679	3,431,418
รายรับเบื้องต้น		84,797,299	87,003,579	89,175,445	91,908,935	95,811,446	98,284,693
ค่าบริการจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	18,156,153	18,428,496	18,704,923	18,985,497	19,270,279	19,559,334
ค่าปรับปรุงอาคารในขนาดต (CAPEX)	2.0% ของรายได้ ทั้งหมด	1,695,946	1,740,072	1,783,509	1,838,179	1,916,229	1,965,694
กระแสเงินสดสุทธิ		64,945,200	66,835,012	68,687,013	71,085,259	74,624,938	76,759,665
ช่วงระยะเวลา (ปี)		7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.513	0.467	0.424	0.386	0.350	0.319
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		-	-	-	-	-	-

รายการ		ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582
		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
สมมติฐาน							
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตาราง เมตร						
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	45,281.35	46,251.02	43,352.81	45,281.35	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	22,161.24	21,191.57	24,089.78	22,161.24	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	927	955	983	1,013	1,043	1,074
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13	192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	677.11	1,774.84	1,236.94	677.11	1,774.84	1,236.94
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,167.34	69.60	607.51	1,167.34	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,568	1,615	1,664	1,714	1,765	1,818
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	19,034.34	20,621.49	15,263.83	19,034.34	20,621.49	11,753.83

รายการ		ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582
- ประมาณการณการเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	6,085.49	4,498.34	9,856.00	6,085.49	4,498.34	13,366.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	634	647	660	673	686	700
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778	4,778	4,778	4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณอัตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- ประมาณการณการเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	469	480	490	501	513	524
การคำนวณ							
ประมาณการรายรับ							
ร้านค้า (Shop)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	40,186,633	42,212,635	40,766,161	43,913,019	46,126,886	44,546,285
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	20,537,809	20,228,352	23,684,667	22,442,219	22,104,066	25,880,875
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		60,724,443	62,440,987	64,450,828	66,355,238	68,230,952	70,427,160
ร้านค้า (Kiosk)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,027,918	2,755,804	1,943,218	1,123,233	3,011,341	2,123,407
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	1,830,781	112,437	1,010,797	2,000,544	122,862	1,104,525
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		2,858,699	2,868,240	2,954,015	3,123,778	3,134,203	3,227,932
ร้านค้า (GP)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	10,129,294	11,263,238	8,070,969	10,740,475	11,952,638	7,526,596
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	3,858,936	2,909,541	6,502,391	4,095,133	3,087,628	9,357,813
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		13,988,230	14,172,779	14,573,361	14,835,608	15,040,266	16,884,409
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	26,887,916	27,492,894	28,111,485	28,743,994	29,390,733	30,052,025
รวรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		26,887,916	27,492,894	28,111,485	28,743,994	29,390,733	30,052,025
รวมรายได้ทั้งหมด		104,459,287	106,974,900	110,089,689	113,058,617	115,796,155	120,591,526
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-
ประมาณการณรายจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร							
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	791,772	830,326	830,326	870,950	913,359	913,359
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	228,631	234,347	240,206	246,211	252,366	258,675
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	437,125	387,505	519,964	475,632	421,909	605,720
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	874,251	775,011	1,039,929	951,263	843,819	1,211,440
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,044,593	1,069,749	1,100,897	1,130,586	1,157,962	1,205,915
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		3,376,373	3,296,938	3,731,321	3,674,641	3,589,414	4,195,110
รายรับเบื้องต้น		101,082,915	103,677,962	106,358,368	109,383,976	112,206,741	116,396,416

รายการ		ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582
ค่าบริการจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	19,852,724	20,150,515	20,452,772	20,759,564	21,070,957	21,387,022
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	2,021,658	2,073,559	2,127,167	2,187,680	2,244,135	2,327,928
กระแสเงินสดสุทธิ		79,208,533	81,453,888	83,778,428	86,436,733	88,891,649	92,681,466
ช่วงระยะเวลา (ปี)		13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.290	0.263	0.239	0.218	0.198	0.180
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		-	-	-	-	-	-

รายการ		ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
สมมติฐาน							
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตารางเมตร						
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24	84,303.24
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	45,281.35	46,251.02	43,352.81	45,281.35	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	22,161.24	21,191.57	24,089.78	22,161.24	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,107	1,140	1,174	1,209	1,245	1,283
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13	192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	677.11	1,774.84	1,236.94	677.11	1,774.84	1,236.94
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,167.34	69.60	607.51	1,167.34	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,873	1,929	1,987	2,046	2,108	2,171
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่		90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	17,864.34	20,621.49	11,753.83	17,864.34	20,621.49	11,753.83
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	7,255.49	4,498.34	13,366.00	7,255.49	4,498.34	13,366.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	714	728	743	758	773	788
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778	4,778	4,778	4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณั้ตตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- ประมาณการณั้การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	536	548	560	573	586	599
การคำนวณ							
ประมาณการรายรับ							
ร้านค้า (Shop)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	47,984,942	50,404,094	48,676,928	52,434,441	55,077,914	53,190,594

รายการ		ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	24,523,218	24,153,710	28,280,731	26,797,183	26,393,411	30,903,119
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		72,508,160	74,557,804	76,957,660	79,231,624	81,471,325	84,093,713
ร้านค้า (Kiosk)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,227,387	3,290,574	2,320,304	1,341,199	3,595,699	2,535,459
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	2,186,049	134,255	1,206,944	2,388,755	146,704	1,318,860
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		3,413,436	3,424,829	3,527,248	3,729,954	3,742,403	3,854,319
ร้านค้า (GP)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	12,445,441	14,539,126	8,457,928	13,207,202	15,429,036	8,975,621
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	5,181,312	3,276,615	9,930,586	5,498,450	3,477,171	10,538,418
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		17,626,754	17,815,741	18,388,514	18,705,652	18,906,207	19,514,038
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)							
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	30,728,195	31,419,579	32,126,520	32,849,367	33,588,477	34,344,221
รวมรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		30,728,195	31,419,579	32,126,520	32,849,367	33,588,477	34,344,221
รวมรายได้ทั้งหมด		124,276,544	127,217,952	130,999,942	134,516,597	137,708,412	141,806,291
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-
ประมาณการณั้รายจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร							
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	958,045	1,004,695	1,004,695	1,053,849	1,105,164	1,105,164
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	265,142	271,771	278,565	285,529	292,667	299,984
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	531,510	459,410	656,971	578,073	500,288	712,673
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	1,063,019	918,819	1,313,942	1,156,146	1,000,576	1,425,347
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,242,765	1,272,180	1,309,999	1,345,166	1,377,084	1,418,063
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		4,060,481	3,926,874	4,564,172	4,418,763	4,275,780	4,961,231
รายรับเบื้องต้น		120,216,064	123,291,079	126,435,770	130,097,833	133,432,633	136,845,060
ค่าบริหารจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	21,707,827	22,033,444	22,363,946	22,699,405	23,039,896	23,385,495
ค่าปรับปรุงอาคารในขนาด (CAPEX)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	2,404,321	2,465,822	2,528,715	2,601,957	2,668,653	2,736,901
กระแสเงินสดสุทธิ		96,103,915	98,791,813	101,543,108	104,796,471	107,724,084	110,722,664
ช่วงระยะเวลา (ปี)		19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.164	0.149	0.135	0.123	0.112	0.102
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		-	-	-	-	-	-

รายการ		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2592-2593	ปี 2593-2594
		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 4 ก.ค.)	(5 ก.ค. - 4 ก.ค.)	(5 ก.ค. - 4 ก.ค.)
สมมติฐาน							
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตารางเมตร						

รายการ		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2592-2593	ปี 2593-2594
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24	43,058.11	84,303.24	84,303.24
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	67,442.59	67,442.59	67,442.59	34,446.49	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	45,281.35	46,251.02	43,352.81	23,127.57	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	22,161.24	21,191.57	24,089.78	11,318.91	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	1.5%	3.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,321	1,361	1,402	1,444	1,465	1,509
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13	192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56	1,177.57	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%	80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	1,844.45	1,844.45	1,844.45	942.06	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	677.11	1,774.84	1,236.94	345.84	1,774.84	1,236.94
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,167.34	69.60	607.51	596.22	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	1.5%	3.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	2,236	2,303	2,372	2,443	2,480	2,554
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92	14,255.58	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	25,119.83	25,119.83	25,119.83	12,830.02	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	17,864.34	20,621.49	11,753.83	9,124.26	20,621.49	11,753.83
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	7,255.49	4,498.34	13,366.00	3,705.76	4,498.34	13,366.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.0%	2.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	804	820	837	853	862	879
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778	4,778	4,778	4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00	29,284.52	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00	29,284.52	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	612	626	640	648	662	677
การคำนวณ							
ประมาณการณ์รายรับ							
ร้านค้า (Shop)							
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	57,296,530	60,185,124	58,122,798	31,977,953	65,765,910	63,053,393
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	29,282,005	28,840,793	33,768,672	16,342,675	31,056,155	36,362,562
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		86,578,535	89,025,917	91,891,470	48,320,628	96,822,065	99,415,955
ร้านค้า (Kiosk)							
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,465,565	3,929,117	2,770,564	817,951	4,293,452	3,024,919
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	2,610,257	160,308	1,441,154	1,456,819	172,621	1,551,854
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		4,075,821	4,089,425	4,211,719	2,274,770	4,466,074	4,576,774
ร้านค้า (GP)							
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	14,015,588	16,373,417	9,525,000	14,873,454	17,375,601	10,069,616
ประมาณการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	5,834,999	3,690,001	11,183,453	3,162,656	3,877,468	11,751,617
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		19,850,587	20,063,418	20,708,454	18,036,111	21,253,069	21,821,233
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)							

รายการ		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2592-2593	ปี 2593-2594
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	35,116,968	35,907,100	36,715,010	18,965,443	37,967,820	38,822,097
รวรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		35,116,968	35,907,100	36,715,010	18,965,443	37,967,820	38,822,097
รวมรายได้ทั้งหมด		145,621,912	149,085,860	153,526,652	87,596,952	160,509,028	164,636,059
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-	-	-	-
ประมาณการณียายจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร							
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	1,159,234	1,215,680	1,215,680	620,912	1,337,248	1,337,248
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	307,483	315,170	323,050	169,123	335,354	343,738
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	628,788	544,852	773,221	684,028	585,104	827,767
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	1,257,575	1,089,703	1,546,443	1,368,056	1,170,208	1,655,534
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ทั้งหมด	1,456,219	1,490,859	1,535,267	875,970	1,605,090	1,646,361
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		4,809,299	4,656,265	5,393,661	3,718,089	5,033,005	5,810,649
รายรับเบื้องต้น		140,812,613	144,429,595	148,132,991	83,878,863	155,476,023	158,825,410
ค่าบริการจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	23,736,277	24,092,321	24,453,706	12,584,787	25,009,284	25,384,423
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	2,816,252	2,888,592	2,962,660	1,677,577	3,109,520	3,176,508
กระแสเงินสดสุทธิ		114,260,083	117,448,682	120,716,626	69,616,498	127,357,219	130,264,479
ช่วงระยะเวลา (ปี)		25.00	26.00	27.00	27.51	28.51	29.51
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.092	0.084	0.076	0.073	0.066	0.060
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		-	-	-	-	8,411,762	7,821,620

รายการ		ปี 2594-2595	ปี 2595-2596	ปี 2596-2597
		(5 ก.ค. - 4 ก.ค.)	(5 ก.ค. - 4 ก.ค.)	(5 ก.ค. - 4 ก.ค.)
สมมติฐาน				
พื้นที่เช่าสุทธิรวม	14,321.31 ตารางเมตร			
ร้านค้า (Shop)	(ตารางเมตร)	7,025.27	7,025.27	7,025.27
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	84,303.24	84,303.24	84,303.24
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	67,442.59	67,442.59	67,442.59
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	45,281.35	46,251.02	43,352.81
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	22,161.24	21,191.57	24,089.78
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการณ์ค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	1,555	1,601	1,649
ร้านค้า (Kiosk)		192.13	192.13	192.13
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	2,305.56	2,305.56	2,305.56
ประมาณการณ์อัตราเช่าใช้พื้นที่		80%	80%	80%
ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	1,844.45	1,844.45	1,844.45
- ประมาณการณ์การเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	677.11	1,774.84	1,236.94

รายการ		ปี 2594-2595	ปี 2595-2596	ปี 2596-2597
- ประมาณการณ์การเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	1,167.34	69.60	607.51
	(Growth)	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	2,631	2,710	2,791
ร้านค้า (GP)		2,325.91	2,325.91	2,325.91
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร/ปี)	27,910.92	27,910.92	27,910.92
ประมาณการณ์อัตราการใช้พื้นที่		90%	90%	90%
ประมาณการณ์การเข้าใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	25,119.83	25,119.83	25,119.83
- ประมาณการณ์การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	(ตารางเมตร/ปี)	17,864.34	20,621.49	11,753.83
- ประมาณการณ์การเข้าใช้พื้นที่รายใหม่	(ตารางเมตร/ปี)	7,255.49	4,498.34	13,366.00
	(Growth)	2.0%	2.0%	2.0%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	(ตามสมมติฐาน)	897	915	933
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		4,778	4,778	4,778
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	(ตารางเมตร)	57,336.00	57,336.00	57,336.00
ประมาณการณ์อัตราการใช้พื้นที่	(ตารางเมตร/ปี)	100%	100%	100%
- ประมาณการณ์การเข้าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		57,336.00	57,336.00	57,336.00
ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา	(ตารางเมตร/ปี)	692	708	724
การคำนวณ				
ประมาณการรายรับ				
ร้านค้า (Shop)				
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	67,418,717	70,817,620	68,390,957
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	34,455,058	33,935,899	39,734,353
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		101,873,775	104,753,519	108,125,310
ร้านค้า (Kiosk)				
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,724,476	4,623,247	3,260,021
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	3,071,393	188,628	1,695,753
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		4,795,869	4,811,875	4,955,774
ร้านค้า (GP)				
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	15,629,085	18,258,351	10,621,534
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าใหม่	(บาท/ปี)	6,506,734	4,114,800	12,470,910
รวมรายได้ร้านค้า (Shop)		22,135,819	22,373,151	23,092,444
พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)				
ประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบัน	(บาท/ปี)	39,695,595	40,588,746	41,501,993
รวมรายได้พื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)		39,695,595	40,588,746	41,501,993
รวมรายได้ทั้งหมด		168,501,058	172,527,292	177,675,522
เงินชดเชยรายได้ตามสัญญา 5 ปี นับจากวันเข้ากองทรัสต์ฯ		-	-	-
ประมาณการณ์รายจ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร				
ค่าส่วนกลาง	3 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 10.0% ทุก 3 ปี	1,337,248	1,470,973	1,470,973
ค่าประกันภัย	ปรับขึ้น 2.5% ต่อปี	352,331	361,140	361,140
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission)	1.0 เดือน ของ 20% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	733,886	637,322	898,350
	0.5 เดือน ของ 80% จากค่าเช่าพื้นที่รายใหม่	1,467,773	1,274,644	1,796,701

รายการ		ปี 2594-2595	ปี 2595-2596	ปี 2596-2597
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% ของรายได้ ทั้งหมด	1,685,011	1,725,273	1,776,755
รวมรายจ่ายในการดำเนินการ		5,576,250	5,469,352	6,303,919
รายรับเบื้องต้น		162,924,808	167,057,939	171,371,603
ค่าบริการจัดการโครงการ (Property Management Fee)	ปรับขึ้น 1.5% ต่อปี	25,765,189	26,151,667	26,543,942
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	2.0% ของรายได้ ทั้งหมด	3,258,496	3,341,159	3,427,432
กระแสเงินสดสุทธิ		133,901,123	137,565,114	141,400,229
ช่วงระยะเวลา (ปี)		30.51	31.51	32.51
ตัวคูณที่ทำให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน		0.055	0.050	0.045
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 10.0%		7,309,072	6,826,430	6,378,855
มูลค่าทรัพย์สิน	36,747,739			
(พิเศษ)	37,000,000			

2.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนที่ต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 5 ปี

รายการประเมินราคา	จำนวน (หน่วย)	ราคาประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมราคาประเมิน (บาท)
วิธีรายได้ (Income Approach) ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 เนื้อที่ 14-0-60.00 ไร่ หรือ 5,660.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง : ร้านค้า (Shop), ร้านค้า (Kiosk), ร้านค้า (GP) และพื้นที่เช่ากลับ (Lease Back)	ดูตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการต่ออายุสัญญาเช่า 5 ปี		37,000,000
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน			37,000,000

โดยในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach)**

จากการได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่ทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประเมินทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว มีความเห็นว่า **ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ 37,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)**