ALLY REIT

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

<u>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) มีความประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการศูนย์การค้าจำนวน 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ (1) โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (2) โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว และ (3) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (รวมเรียกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งสามโครงการว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์**

1.1. **<u>สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน</u>**

โครงการ	**รายละเอียด**
ชื่อโครงการ	โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (“The Zone”)
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า (อาคาร mixed-use ให้เช่าสำหรับร้านค้า และออฟฟิศ)
สถานที่ตั้ง	ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท ฟ้าบันดาลทรัพย์ จำกัด (“บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์”)
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา รวม 5 โฉนด
อาคาร	สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 15,797 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 12,069 ตร.ม.
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ	กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 288,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบแปดล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า The Zone สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	รายละเอียด	
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด[1/]	**บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด**[2/]
	372.00 ล้านบาท	450.10 ล้านบาท
	หมายเหตุ: [1/] ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 [2/]ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	

1.2. **ข้อมูลทั่วไปของโครงการ**

1.2.1. **จุดเด่นของโครงการ**

โครงการ เดอะโซน เริ่มเปิดดำเนินการโซนแรกในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 โดยออกแบบเป็นอาคารมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ที่โดดเด่นด้วยทำเลศักยภาพ ติดถนนศรีวรายาวกว่า 380 เมตร พร้อมพื้นที่อาคารพาณิชย์ครบครัน รองรับการใช้งานด้วยที่จอดรถรวมกว่า 115 คัน แบ่งออกเป็น 3 โซนหลัก เพื่อรองรับกิจกรรมทางธุรกิจที่หลากหลายอย่างลงตัว

โซน 1: ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 1 หลัง และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น 3 หลัง รวมพื้นที่ให้เช่าจำนวน 25 ยูนิต มีผู้เช่าเช้งระยะยาวได้แก่ Makro Food Service 8 ยูนิต และรายย่อยอื่นๆ ได้แก่ Shopee, ตัวแทน กรุงไทย AXA, Café Amazon, YDC Dental Clinic เป็นต้น

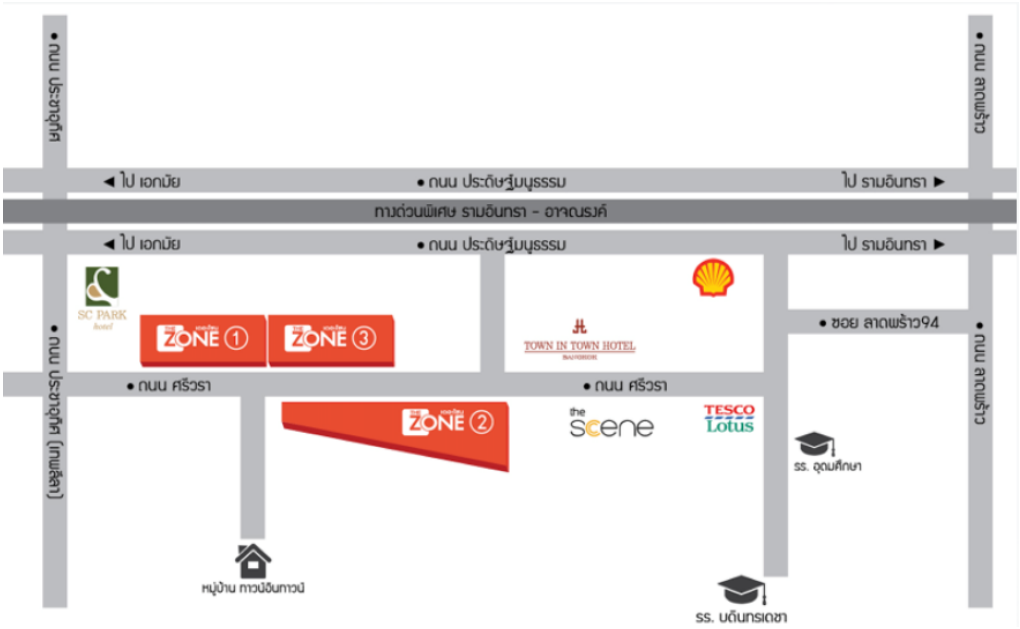
โซน 2: ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 1, 2, 3 และ 4 ชั้น จำนวน 1, 1, 2, และ 1 หลัง ตามลำดับ และอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่เปล่าแบ่งเช่าเป็นชั้นหรือตามพื้นที่สำหรับร้านค้าและออฟฟิศ รวมพื้นที่ให้เช่า 50 ยูนิต เป็นแหล่งรวมศูนย์ความงามและคลินิกต่างรวมทั้งผู้เช่ารายอื่นๆ อาทิเช่น อาฟูเป็ดย่าง, Coppe Coffee, Big Gym, FlashExpress, Pizza Hut, ลื้อดูร้อน,กาแฟพันธุ์ไทย, เนื้อล้วนล้วน และ เค สยามไบท์

โซน 3: โรงเรือนชั้นเดียวสูง 5 เมตร รวมพื้นที่ให้เช่าจำนวน 16 ยูนิต มีผู้เช่า อาทิเช่น ช้งเป็ด พะโล้,Bearhouse, เม้งเล้งแซ่บ, วิลลี่แหนมเนือง เป็นต้น

นอกจากนี้ โครงการ ‘เดอะโซน’ ยังตั้งอยู่ใกล้กับโครงการ ‘เดอะซีน ทาวน์อินทาวน์’ ซึ่งเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ โดยทั้งสองโครงการมีศักยภาพในการสร้างคุณค่าเสริมซึ่งกันและกัน (Synergy) ผ่านการปรับกลยุทธ์ด้านตำแหน่งทางการตลาด (Repositioning) และการบริหารจัดการผู้เช่า (Retenanting) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่และยกระดับประสบการณ์ของผู้ใช้บริการ

1.2.2. **ที่ตั้งของโครงการ**

โครงการตั้งอยู่ริมถนนทั้งสองฝั่งของถนนศรีวรา หน้าชุมชนทาวน์อินทาวน์ โดยโซน 1 และ โซน 3 เป็นโซนที่ติดกัน ใกล้กับโรงแรมเอสซีพาร์ค ส่วนโซน 2 อยู่อีกฝั่งของถนนศรีวรา ทางด้านขวาของโซน 2 จะเป็นโครงการเดอะซีน



1.3. **<u>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</u>**

1.3.1. **สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน(บางส่วน)**

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนจาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9621, 9622, 9623, 9696 และ 9697 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
1	9621	8135	2714	3-0-00.00
2	9622	9645	2715	0-0-07.60
3	9623	8136	2716	0-2-70.50
4	9696	2756	2748	2-0-39.30
5	9697	2757	2749	0-3-82.70
			เนื้อที่ดินรวม	**6-3-00.10 หรือ 2,700.1 ตร.ว.**

1.3.2. **สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก บจ.ฟ้าบันดาลทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 15,797 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 12,069 ตร.ม.

รายละเอียดอาคาร	**พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)**
<u>โซนที่ 1</u>	

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
อาคาร 2 ชั้น	98
อาคาร 4 ชั้น (จำนวน 2 หลัง)	4,091
อาคาร 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง	348
โซนที่ 2	
อาคาร 3 ชั้น	1,384
อาคาร 2 ชั้น	792
อาคาร 1 ชั้น	110
อาคาร 4 ชั้น	1,668
อาคาร 3 ชั้น	1,998
โครงเหล็กชั้นเดียว	142
โซนที่ 3	
อาคาร ชั้นเดียว	290
อาคาร ชั้นเดียว	216
อาคาร ชั้นเดียว	106
รวมพื้นที่อาคาร	**11,243**
พื้นที่ที่จอดรถ	4,554
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA)	**15,797**

1.3.3. **กรรมสิทธิ์ในงานระบบ**

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

1.3.4. **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์**

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตึงตราถาวร รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์

1.4. **ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
รายได้รวม	49.85	60.98	65.86	24.39
ค่าใช้จ่ายรวม	(15.22)	(18.18)	(18.22)	(8.48)
รายได้สุทธิ	34.63	42.80	47.63	15.91

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	10,655	12,069	12,069	12,069
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 91	ร้อยละ 95	ร้อยละ 81[/1]	ร้อยละ 97
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)[/2]	299	321	329	324

หมายเหตุ

1. อัตราการเช่าพื้นที่ ปี 2567 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีผู้เช่าในพื้นที่ของโครงการบางส่วนยกเลิกสัญญาในเดือน ธันวาคม ปี 2567 ทำให้พื้นที่ว่างในโครงการสูงขึ้น อย่างไรก็ดีพื้นที่ดังกล่าวมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568
2. เฉพาะส่วนของผู้เช่าประเภทร้านค้า โดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

1.5. ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

1.5.1. ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	4,713	ร้อยละ 39.1
สุขภาพและความงาม	2,428	ร้อยละ 20.1
ซุปเปอร์มาร์เก็ต	2,115	ร้อยละ 17.5
ไลฟ์สไตล์	1,650	ร้อยละ 13.7
เซอร์วิส	408	ร้อยละ 3.4
สำนักงาน	193	ร้อยละ 1.6
อื่นๆ	238	ร้อยละ 2.0
พื้นที่ว่าง	323	ร้อยละ 2.7
รวม	**12,069**	**ร้อยละ 100.0**

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน พฤษภาคม 2568

1.5.2. ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ใช้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เดช พอเพียง จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม / ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	3,862	ร้อยละ 32.0
2	บริษัท ซี.พี.เอ็กตร้า จำกัด	ซุปเปอร์มาร์เก็ต	1,984	ร้อยละ 16.4
3	บริษัท บิ๊กยิม แบ็งคอก จำกัด	สุขภาพและความงาม	903	ร้อยละ 7.5

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ใช้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
4	บริษัท ฮ่องกง ฉ่า ชาน เทง จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	428	ร้อยละ 3.5
5	บริษัท วายดีซี ทันตกรรม จำกัด	สุขภาพและความงาม	400	ร้อยละ 3.3

1.5.3. **ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ** (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
2568	1,764	ร้อยละ 14.6
2569	3,191	ร้อยละ 26.4
2570	1,972	ร้อยละ 16.3
2571	2,834	ร้อยละ 23.5
2578	1,984	ร้อยละ 16.4
พื้นที่ว่าง	323	ร้อยละ 2.8
รวม	**12,069**	**ร้อยละ 100.0**

2. โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว

2.1. **<u>สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน</u>**

โครงการ	รายละเอียด
ชื่อโครงการศูนย์การค้า	โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว (“Saimai Avenue”)
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 599 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท ฟ้าบันดาลทรัพย์ จำกัด (“บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์”)
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	

โครงการ	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 19 ไร่ 2 งาน 2.78 ตารางวา รวม 3 โฉนด
อาคาร	สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 20,478 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,007 ตร.ม.
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ	กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 473,000,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบสามล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า Saimai Avenue สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้ **บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด[1/]** : 517.00 ล้านบาท **บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด[2/]** : 582.30 ล้านบาท หมายเหตุ: [1/] ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 [2/]ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569

2.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

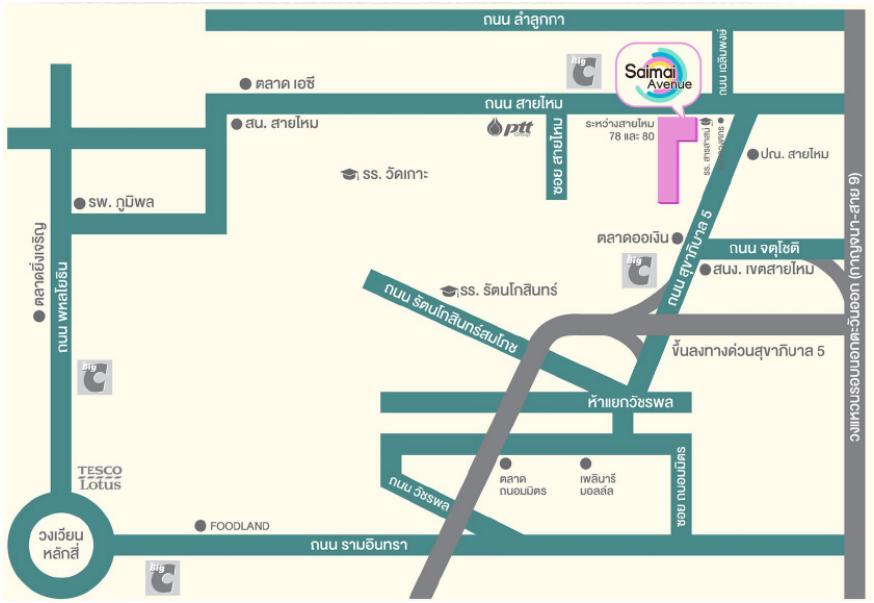
2.2.1. จุดเด่นของโครงการ

โครงการ ‘สายไหม อเวนิว’ เริ่มเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยพัฒนาเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใหญ่ มาพร้อมที่จอดรถรองรับมากกว่า 440 คัน ถือเป็นโครงการรีเทลที่มีความครบครันและทันสมัยที่สุดในย่านสายไหม ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตของประชากรสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครโครงการถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชนในพื้นที่และเพื่อดึงดูดผู้คนที่มาจากพื้นที่ใกล้เคียงให้เป็นแหล่งช้อปปิ้งและพักผ่อนครบวงจรโดยเน้นไปที่กลุ่มร้านอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าร้อยละ 50 โดยในโครงการประกอบด้วยร้านค้าซึ่งเป็นที่นิยม เช่น สุกี้ตี๋น้อย นิตยาไก่ย่าง เอ็มเค บาร์บีคิวพลาซ่า ซูกิชิ สุคิยะ สตาร์บัคส์ โอ้กะจู๋ รวมถึงซุปเปอร์มาร์เก็ตอย่าง Tops Market และฟูดพาร์ค ทำให้โครงการมีร้านอาหารครบทุกประเภท ร้านซูชิ ร้านนม ร้านเครป ร้านชา ซาลาเปาโกอ้วน นอกจากนี้ยังมีกลุ่มร้านค้าไลฟ์สไตล์ เช่น ร้านดีไอวาย ร้านเครื่องกีฬา Decathlon ร้านอาหารสัตว์เลี้ยง กลุ่มร้านเสื้อผ้าแฟชั่น เป็นต้น

2.2.2. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนสายไหม ระหว่างซอยสายไหม 78 และ 80 ติดกับโรงเรียนสารสาสน์วิเทศ อยู่ใกล้ทางแยกไปถนนสุขาภิบาล 5 ถนนหทัยราษฎร์ และถนนเฉลิมพงษ์ ซึ่งเป็นทางลัดมาจากลำลูกกาคลอง 4 บริเวณ

ใกล้เคียงโครงการเป็นแหล่งบ้านพักอาศัยและหมู่บ้านเป็นจำนวนมาก รวมทั้งยังอยู่เยื้องกับโรงพยาบาลซีจีเอช สายไหม



2.3. **<u>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการสายไหม อเวนิว ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</u>**

2.3.1. **สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน(บางส่วน)**

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนจาก บจ. ฟ้าบันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการสายไหม อเวนิว ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 19 ไร่ 2 งาน 2.78 ตารางวา ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 20397, 23099 และ 53676 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
1	23097	1226	32745	2-1-24.00
2	23099	1225	32747	2-1-23.20
3	53676	1888	43599	14-3-55.58
			เนื้อที่ดินรวม	**19-2-2.78 หรือ 7,802.8 ตรว.**

2.3.2. **สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก บจ.ฟ้าบันดาลทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 20,478 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,007 ตร.ม.

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคาร A1	1,320
2	อาคาร A2	2,057
3	อาคาร B1	902
4	อาคาร B2 และ B3	1,268
5	อาคาร B4	368
6	อาคาร C1	495
7	อาคาร C2	1,628
8	อาคาร D1	456
9	อาคาร D2	460
10	อาคาร D3	334
11	อาคาร D4	505
12	อาคาร D5	75
13	อาคาร E	1,200
14	อาคาร F	1,631
15	อาคาร G	818
16	อาคาร H1	84
17	อาคาร H2	105
18	โครงหลังคาคลุมที่จอดรถ	1,872
	รวมพื้นที่อาคาร	**15,578**
	พื้นที่จอดรถ	4,900
	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA)	**20,478**

2.3.3. **กรรมสิทธิ์ในงานระบบ**

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

2.3.4. **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์**

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตึงตราถาวร รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการสายไหม อเวนิว

2.4. **ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
รายได้รวม	61.71[/1]	101.23	93.52	40.13
ค่าใช้จ่ายรวม	(37.76)	(47.57)	(40.48)	(16.93)
รายได้สุทธิ	23.95	53.66	53.04	23.20
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	9,036	9,036	10,007	10,007
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 99	ร้อยละ 97	ร้อยละ 93	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)[/2]	455	445	448	446

หมายเหตุ

1. รายได้รวมในปี 2565 แสดงรายได้จากผลการดำเนินไม่เต็มปี เนื่องจากโครงการเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565
2. เฉพาะส่วนของผู้เช่าประเภทร้านค้า โดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

2.5. **ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม**

2.5.1. **ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่**

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	4,249	ร้อยละ 42.5
ซุปเปอร์มาร์เก็ต	1,200	ร้อยละ 12.0
สุขภาพและความงาม	1,055	ร้อยละ 10.5
ไลฟ์สไตล์	1,044	ร้อยละ 10.4
เซอร์วิส	243	ร้อยละ 2.4
อื่นๆ	1,802	ร้อยละ 18.0
พื้นที่ว่าง	414	ร้อยละ 4.1
รวม	**10,007**	**ร้อยละ 100.0**

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน พฤษภาคม 2568

2.5.2. **ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่**

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ใช้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ซุปเปอร์มาร์เก็ต	1,200	ร้อยละ 12.0
2	บริษัท มิสเตอร์ ดี.ไอ.วาย. (กรุงเทพ) จำกัด	ไลฟ์สไตล์	800	ร้อยละ 8.0

3	บริษัท บี เอ็น เอ็น เรสเตอรองท์ กรุ๊ป จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	743	ร้อยละ 7.4
4	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ ไลฟ์สไตส์ กรุ๊ป จำกัด	สุขภาพและความงาม	684	ร้อยละ 6.8
5	บริษัท ปลูกผักเพราะรักแม่ จำกัด (มหาชน)	อาหารและเครื่องดื่ม	400	ร้อยละ 4.0

2.5.3. **ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ** (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	**พื้นที่เช่า (ตร.ม.)**	**สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)**
2568	1,142	ร้อยละ 11.4
2569	306	ร้อยละ 3.1
2570	1,231	ร้อยละ 12.3
2571	5,266	ร้อยละ 52.6
2574 เป็นต้นไป	1,648	ร้อยละ 16.5
พื้นที่ว่าง	414	ร้อยละ 4.1
รวม	**10,007**	**ร้อยละ 100.0**

3. โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว

3.1. <u>สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน</u>

โครงการศูนย์การค้า Charn	**รายละเอียด**
ชื่อโครงการศูนย์การค้า	โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at The Avenue) (“Charn”)
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 104/2 – 104/45 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท เอ็กเซลซัส กรุ๊ป จำกัด (“บจ. เอ็กเซลซัส”) และ บริษัท ธนารมณ์ จำกัด (“บจ. ธนารมณ์”)
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	

<table>
<tr><th>โครงการศูนย์การค้า Charn</th><th>รายละเอียด</th></tr>
<tr><td>ที่ดิน</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ธนารมณ์ โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา รวม 19 โฉนด</td></tr>
<tr><td>อาคาร</td><td>สิทธิการเช่า และ/หรือเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารทั้งหมดเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ธนารมณ์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 49,113 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 19,770 ตร.ม.</td></tr>
<tr><td>เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ</td><td>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ธนารมณ์ และ บจ. เอ็กเซล ซัส</td></tr>
<tr><td>วันเข้าลงทุน</td><td>คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการลงทุน</td><td>30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</td></tr>
<tr><td>มูลค่าการลงทุน</td><td>ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (1)</td></tr>
<tr><td>ราคาประเมินทรัพย์สิน</td><td>ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า Charn สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้
<table>
<tr><th>บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด1/</th><th>บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด2/</th></tr>
<tr><td>824.00 ล้านบาท</td><td>928.20 ล้านบาท</td></tr>
</table>
หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569
2/ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569</td></tr>
</table>

หมายเหตุ:

(1) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ดี การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายหลังครบกำหนด 24 เดือนนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

3.2. <u>ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</u>

3.2.1. จุดเด่นของโครงการ

โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at the Avenue) เริ่มเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 เป็นโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ติดถนนใหญ่แจ้งวัฒนะ บนพื้นที่ซึ่งเดิมเคยเป็นที่ตั้งของโครงการ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ ภายหลังได้รับการปรับปรุงและเปลี่ยนโฉมใหม่ โดยชานเป็นชื่อที่ได้แรงบันดาลใจมาจาก ‘ชานบ้าน’ พื้นที่แสนอบอุ่นที่คนในบ้านมักใช้เป็นที่พักผ่อน กินข้าว แฮงเอาท์ หรือนั่งผ่อนคลาย การออกแบบพื้นที่เช่ามากถึงกว่า 20,000 ตารางเมตรบนพื้นที่อาคาร 3 ชั้น รองรับร้านค้าได้กว่า 150 ร้านค้า

โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ถือเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ที่สามารถรวบรวมผู้เช่าหลัก (Anchor) เทียบเท่าห้างสรรพสินค้าชั้นนำมากมายจากทุกหมวดหมู่ มาไว้ในที่เดียว เช่น เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์, วิลล่า มาร์เก็ท, เลมอน ฟาร์ม, Gym Monkey ฟิตเนส, Core Me Pilates, Too Fast To Sleep Co-Working Space ฯลฯ นอกจากนี้ ยัง

มีร้านค้าแบรนด์ดังซึ่งกำลังเป็นที่นิยม ครบทุกไลฟ์สไตล์มาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เช่น Eveandboy, Sushiro, Saemaeul, Shakariki 432, Shinkanzen Sushi, Eat Am Are, Lucky Suki, Chongjaroen Group, Rolling Roasters, Red Panda Yakiniku, นักล่าหมูกระทะ, Swensen's เป็นต้น อีกทั้งยังรองรับที่จอดรถมากถึง 600 คัน

3.2.2. **ที่ตั้งของโครงการ**

โครงการตั้งอยู่ติดถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งทำเลแจ้งวัฒนะเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ในโซนกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ด้วยจำนวนพนักงานออฟฟิศในรัศมี 3 กิโลเมตรจากโครงการสูงถึง 52,323 คน รายล้อมไปด้วยศูนย์ราชการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล เช่น โรงเรียนนานาชาติ ISB, โรงเรียนนานาชาติ Harrow, สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์ รวมถึงโครงการที่พักอาศัยระดับ A+ คอนโดมิเนียมในรัศมี 3 กิโลเมตรมากกว่า 40 โครงการ และมีแนวโน้มโครงการที่อยู่อาศัยเติบโตต่อเนื่อง

อีกหนึ่งจุดเด่นคือเรื่องการเดินทางที่สะดวก ใกล้รถไฟฟ้า MRT สายสีชมพู สถานี แจ้งวัฒนะ 14 เพียง 100 เมตร มีถนนหลายสายที่สามารถเข้าถึงตัวโครงการ ทั้งทางพิเศษศรีรัชและทางยกระดับดอนเมือง

3.3. **<u>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</u>**

3.3.1. **สิทธิการเช่าที่ดิน**

สิทธิการเช่าที่ดินจาก บจ. ธนารมณ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ประกอบด้วยที่ดิน 19 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
1	58049	3755	44747	0-1-39.20
2	58052	3754	44749	0-0-08.00

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
3	58053	3753	44750	0-3-13.00
4	58054	3750	44751	0-0-50.00
5	58055	3752	44752	0-0-49.00
6	58062	3748	44758	1-1-33.10
7	58063	3747	44759	1-1-36.70
8	58064	3749	44760	0-0-50.00
9	58065	6	44761	0-0-56.00
10	58066	3711	44762	0-0-50.50
11	58067	3712	44763	0-0-45.00
12	58073	3787	44766	2-3-16.00
13	58074	3758	44767	3-2-02.00
14	58075	3757	44768	0-2-56.00
15	58076	3763	44769	0-1-12.90
16	58077	3760	44770	2-3-97.50
17	58096	3751	44787	0-0-49.00
18	58098	3785	44788	1-1-06.40
19	121805	3756	15566	0-0-79.00
				16-1-49.30

3.3.2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก บจ. ธนารมณ์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 49,113 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 19,770 ตร.ม.

	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคาร A ค.ส.ล. 3 ชั้น	20,753
2	อาคาร B C และ D ค.ส.ล. 3 ชั้น	8,262
3	อาคาร E ค.ส.ล. 3 ชั้น	3,505
4	อาคาร F ค.ส.ล. 3 ชั้น	2,429
5	อาคาร G ค.ส.ล. 3 ชั้น	8,990
6	ที่จอดรถ	5,174
	รวมพื้นที่อาคาร	**49,113**

3.3.3. **กรรมสิทธิ์ในงานระบบ**

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

3.3.4. **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์**

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตึงตราถาวร รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการชาน แอท ดิ อเวนิว

3.4. **<u>ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</u>**

เนื่องจาก โครงการชาน แอท ดิ อเวนิว เริ่มเปิดให้ดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ข้อมูลผลการดำเนินงานในปี 2567 จึงยังไม่สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของทั้งปีได้

ปี (หน่วย:ล้านบาท)	**2567**	**ม.ค. 2568 ถึง เม.ย. 2568**
รายได้รวม	85.03	50.63
ค่าใช้จ่ายรวม	(46.49)	(29.67)
รายได้สุทธิ	38.54	20.96
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	19,767	19,770
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 91	ร้อยละ 94
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)[1]	316	450

<u>หมายเหตุ</u>

1. อ้างอิงข้อมูลจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการชาน แอท ดิ อเวนิว

3.5. **<u>ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม</u>**

3.5.1. **ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่**

ประเภท	**พื้นที่ (ตร.ม.)**	**สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)**
อาหารและเครื่องดื่ม	7,438	ร้อยละ 37.6
เอนเตอร์เทนเมนท์	2,860	ร้อยละ 14.5
ซุปเปอร์มาร์เก็ต	2,370	ร้อยละ 12.0
สุขภาพและความงาม	2,035	ร้อยละ 10.3
ไลฟ์สไตล์	1,827	ร้อยละ 9.2

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงาน	1,084	ร้อยละ 5.5
อื่นๆ	1,894	ร้อยละ 9.6
พื้นที่ว่าง	262	ร้อยละ 1.3
รวม	**19,770**	**ร้อยละ 100.0**

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน เมษายน 2568 ซึ่งรวมพื้นที่ผู้เช่าที่อยู่ระหว่างการตกแต่งร้านค้า

3.5.2. **ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่**

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ใช้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไลฟ์สไตล์	2,860	ร้อยละ 14.5
2	บริษัท สังคมสุขภาพ จำกัด	ซุปเปอร์มาร์เก็ต และ สำนักงาน	2,210	ร้อยละ 11.2
3	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ท เจพี จำกัด	ซุปเปอร์มาร์เก็ต	1,005	ร้อยละ 5.1
4	บริษัท เอ็มเอ็มพี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	927	ร้อยละ 4.7
5	บริษัท เท็น มิลเลี่ยน เวลเนส จำกัด	สุขภาพและความงาม	732	ร้อยละ 3.7

3.5.3. **ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ** (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
2568	3,400	ร้อยละ 17.2
2569	562	ร้อยละ 2.8
2570	11,529	ร้อยละ 58.3
2571	1,157	ร้อยละ 5.9
2582	2,860	ร้อยละ 14.5
พื้นที่ว่าง	262	ร้อยละ 1.3
รวม	**19,770**	**ร้อยละ 100.0**

<u>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทรัสต์จะเป็นคู่สัญญาในการเช่าและ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ จากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยอาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ฟ้าบันดาลทรัพย์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อิน ทาวน์ (The Zone) และโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว (Saimai Avenue) และแต่งตั้งบริษัท เอ็กเซลซัส กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at The Avenue) ซึ่งทั้งสองบริษัทมีความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน จะเป็นรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงาน และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ข้างต้น รายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า จะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยจะคิดค่าเช่าและค่าบริการตามขนาดที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่นๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

<u>สรุปประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570</u>

ตามข้อมูลจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (รายละเอียดตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**) ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เมื่อเทียบกับประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียด ดังนี้

สมมติฐาน (หน่วย : บาท)	**ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย**
ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม	0.4368
ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	0.4678

แผนการดำเนินการเข้าลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการสายไหม อเวนิว และโครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568

(2) ไม่มีประเด็นคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นกฎหมายใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (รวมถึงแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2) และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(3) ทรัสตีได้รับรองว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของทรัสตีเพื่อให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

แหล่งเงินทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น โดยมีแหล่งเงินทุนมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ สำหรับแหล่งเงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดมูลค่าและสัดส่วนการกู้ยืมโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับเพิ่ม ความเสี่ยงจากระดับการกู้ยืม และผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยภายหลังการกู้ยืม รวมถึงพิจารณาโครงสร้างเงินทุนและปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม รวมถึงวางแผนการชำระคืนเงินกู้เพื่อรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit: DPU) ให้ใกล้เคียงกับระดับปัจจุบัน พร้อมทั้งปรับสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมให้เหมาะสม โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและอายุสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน โดยรายละเอียดสำคัญ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกัน (ถ้ามี) จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ตกลงกับผู้ให้กู้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือประกาศผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาโครงสร้างและวิธีการระดมทุนตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยสัดส่วนการกู้ยืมเงินภายหลังการลงทุนจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกิน ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Investment Grade ในระดับ BBB+ (Triple B Plus) แนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ "Stable" หรือ "คงที่" โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568