

รายงาน ประจำปี 2568

LHSC

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	15
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	16
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	34
4. ปัจจัยความเสี่ยง	38
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	57
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	57
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	58
8. โครงสร้างการจัดการ	62
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	86
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	95
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	95
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	97
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	106
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	109
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	118
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	119

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีพีอิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHSC
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ชื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน/ ระยะเวลาการเช่า	1. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (อายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583) 2. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (อายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 13 มกราคม 2592)
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18.7 ปี ¹

หมายเหตุ¹ : คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินจากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

(คำเตือน: กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	9,959.23 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.80 บาท
จำนวนหน่วย	778,064,700 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	9,813.36 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย	12.6125 บาท
ทุนจดทะเบียน	7,936.26 ล้านบาท
ราคาพาร์ต่อหน่วย	10.20 บาท
ราคาพาร์ต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1.01 เท่า

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

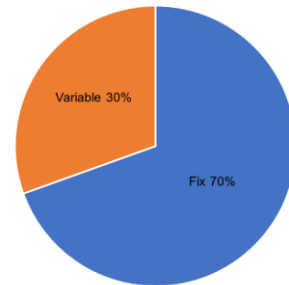
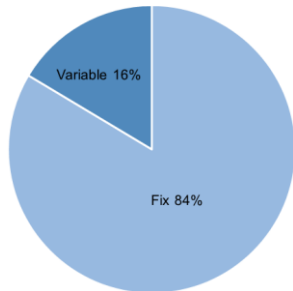
สินทรัพย์รวม	13,768.70 ล้านบาท	กำไร(ขาดทุน)สะสม	1,732.44 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,955.35 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	22.83% ของ Total Asset
ส่วนทุน	9,813.36 ล้านบาท	Credit rating	-None-

โครงสร้างรายได้

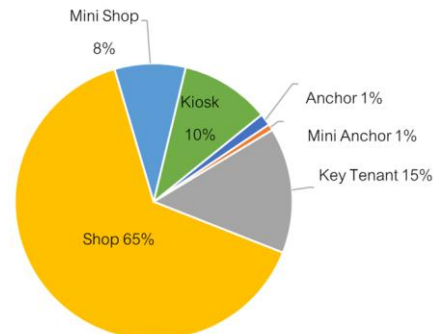
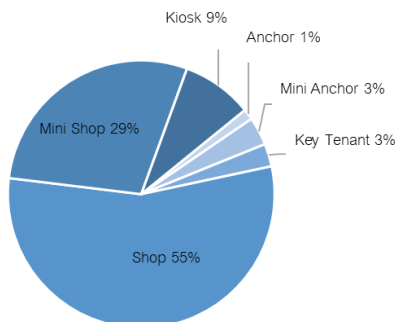
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

ประเภทของสัญญา

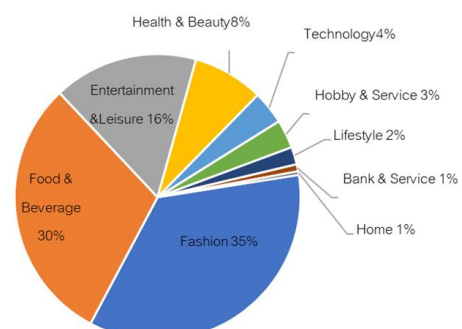
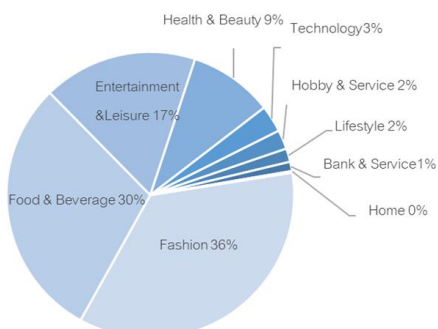


รายได้แยกตามพื้นที่



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

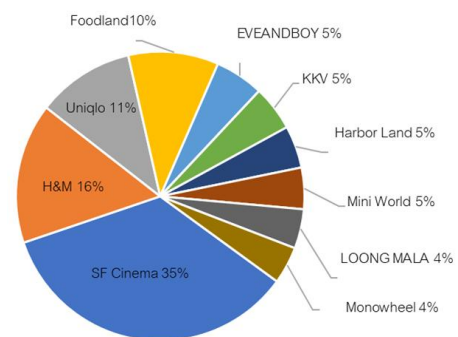
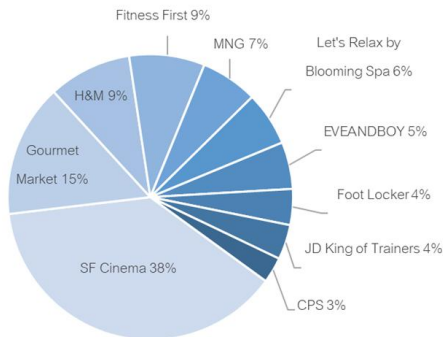
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า/ตรม.)



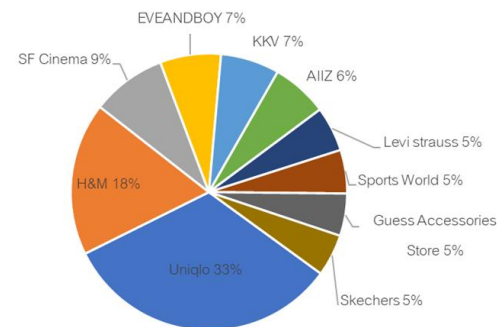
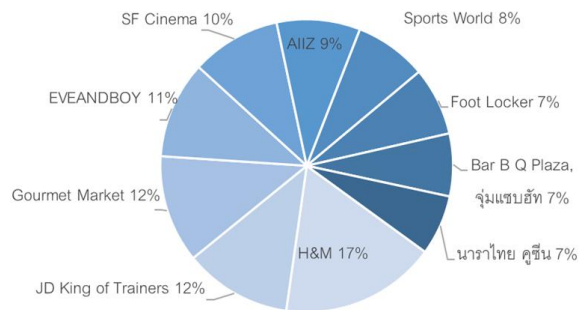
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

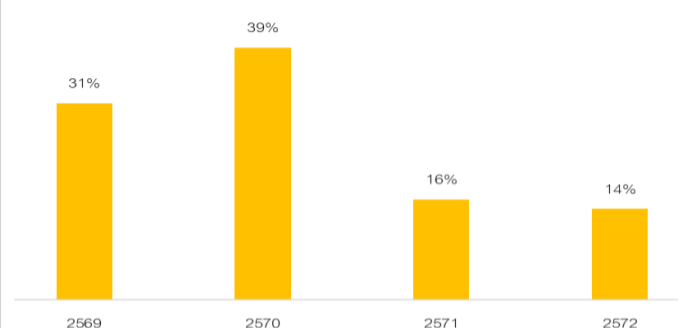
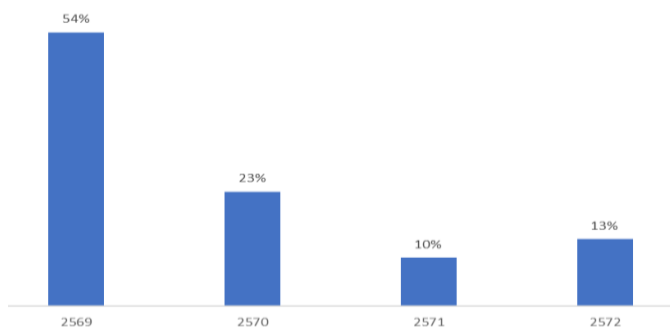
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (พื้นที่เช่า/ตร.ม.)



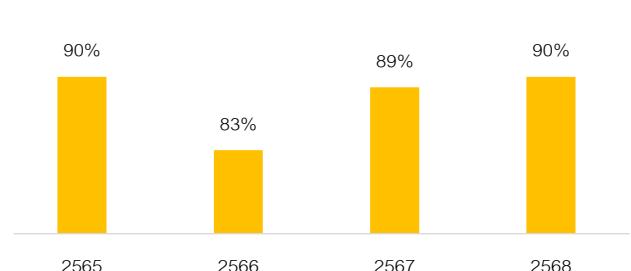
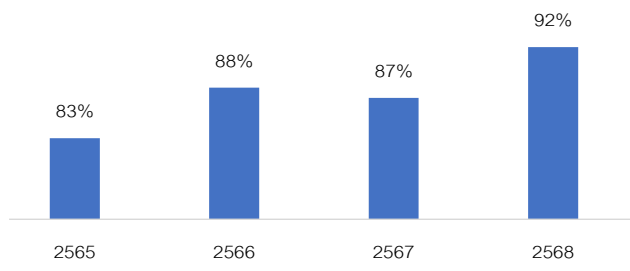
สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา(ปี 2568-2572)



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ปี 2565-2568)



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	6,464.50 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	6,068.60 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด

*มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่ : <https://www.lhscreit.com/appraisalreport>)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	83,999,375	10.80%
2	บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	60,766,700	7.81%
3	สำนักงานประกันสังคม	55,326,700	7.11%
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	3.38%
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,992,500	3.34%
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	19,516,792	2.51%
7	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เล็กซ์เบิ้ล	11,749,196	1.51%
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	10,927,000	1.40%
9	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.18%
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,176,000	0.92%

Foreign Limit: 100%

Current Foreign Holding: 0.97%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

2. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับการคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในวันสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุการณ์ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม และการชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในกรณีที่ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามเกณฑ์

เนื่องจากการคำนวณกำไรสุทธิของกองทรัสต์ตามมาตรฐาน การบัญชี/แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกอง 1 REIT กอง Infra และ Infra Trust ไม่ได้ใช้เกณฑ์เงินสด และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมาตรการบัญชี/แนวปฏิบัติทางบัญชีก็อาจทำให้ตัวเลขในงบกำไรขาดทุน เปลี่ยนแปลงไปด้วย เช่น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ที่บังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้นในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากมีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยสามารถนำรายการดังกล่าว มาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วนอกเหนือจากการหักเงินสำรองตามข้อ 1 (ก) (ข) และ (ค) ได้ โดยมีตัวอย่างรายการที่ปรับปรุง เช่น

- (1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือ สอบทานการประเมินค่าสังหาริมทรัพย์/กิจการโครงสร้างพื้นฐาน
- (2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่า ที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า

(3) ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา เช่น ดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

(4) รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด เช่น

กรณีที่กองทรัสต์มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าที่กำหนดให้ทยอยจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญา ซึ่งในการบันทึกบัญชีจะบันทึกการรายดั่งนี้ (ก) บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (ข) บันทึกการชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละงวดเมื่อมีการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยดอกเบี้ยจ่ายจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (ค) การปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU โดยการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด จึงปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการดังนี้

- กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

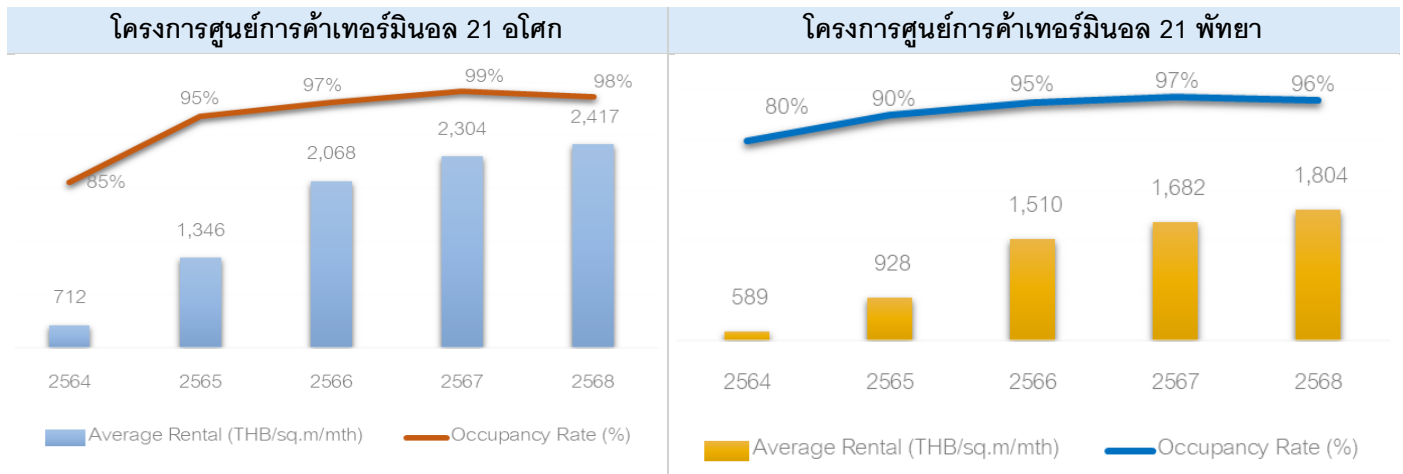
หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดในข้อ 1. ได้ ให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามเกณฑ์ ทั้งนี้ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ โดยในระหว่างที่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จให้ชี้แจงเป็นหนังสือถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

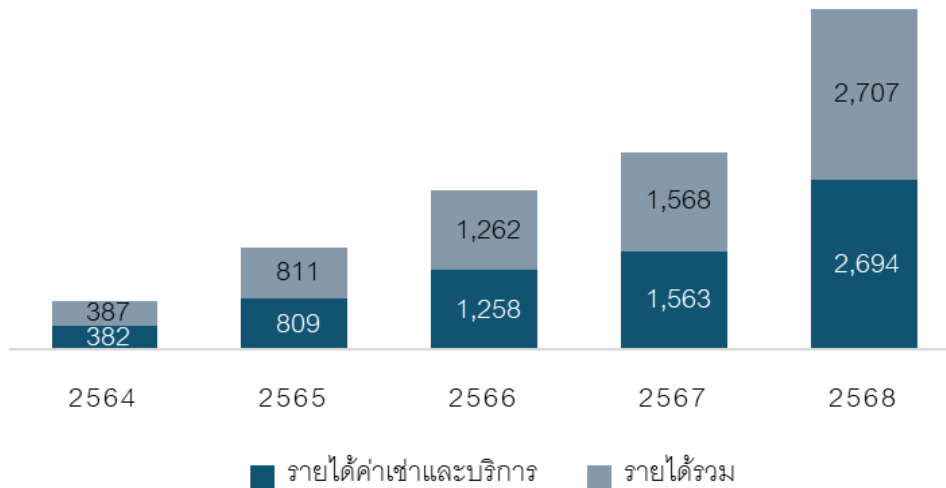
รอบผลดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน(บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
01 ม.ค. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.1800	30 เม.ย. 2568
01 มี.ค. 2568 - 30 เม.ย. 2568	0.1800	25 ก.ค. 2568
01 พ.ค. 2568 - 30 มิ.ย. 2568	0.1800	12 ก.ย. 2568
01 ก.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568	0.1800	20 พ.ย. 2568
01 ก.ย. 2568 - 31 ต.ค. 2568	0.2200	30 ธ.ค. 2568
01 พ.ย. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	0.2410	27 มี.ค. 2569

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน

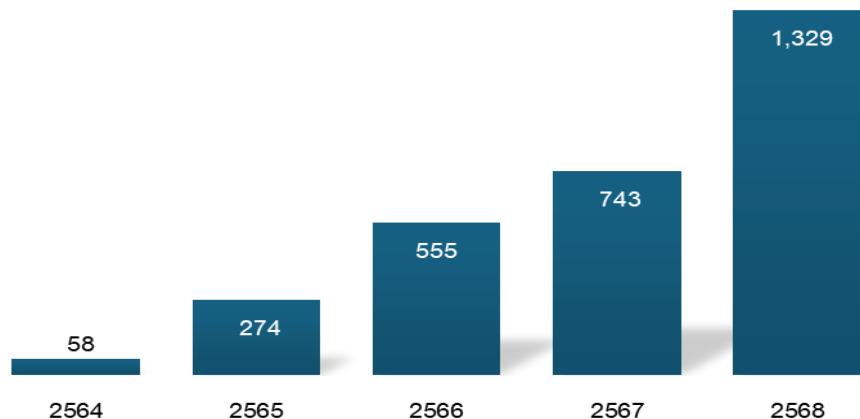
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย



รายได้ค่าเช่าและบริการ, รายได้รวม (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)(ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	3 ปีย้อนหลัง		
	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,694,241,548	1,563,238,255	1,257,912,065
รายได้อื่น	12,831,276	5,028,403	3,761,396
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,329,270,486	743,219,956	555,040,980
กำไรสุทธิ	1,365,305,872	789,136,299	554,219,232
กำไรสุทธิต่อหน่วย	1.75	1.01	1.14
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	1.1810	1.0520	0.9350
เงินลงทุน	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	22.83%	19.23%	10.29%
ต้นทุนทางการเงิน (%)	4.17%	1.61%	4.56%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
สินทรัพย์สุทธิ/NAV	9,813,357,690	9,338,935,901	6,004,085,768
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย : P/NAV (เท่า)	1.01	0.94	0.81
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield) (%)	9.23%	9.31%	9.35%
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	9,959,228,160	8,792,131,110	4,880,647,000
ราคาปิด ณ สิ้นปี ต่อหน่วย	12.8	11.30	10.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์รับรู้รายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 2,707.07 ล้านบาท โดยรายได้รวมเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน เพิ่มขึ้นประมาณ 1,138.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 72.62 สาเหตุหลักโดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดิมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว และจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มเติมในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงรายได้จากดอกเบี้ยรับจากการการลงทุนทรัพย์สินสภาพคล่องอื่นเพิ่มเติม

โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1,508.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 642.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.16 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจาก ณ วันที่ 3 มกราคม 2568 มีการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวในเข้าลงทุน ส่วนของอาคารจอดรถในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มเติม ส่งผลให้รับรู้รายการเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเข้าลงทุนรวมของทั้งโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มขึ้น และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนหลักและค่าธรรมเนียมตามขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,365.31 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 576.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.01 ทั้งนี้สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าที่ดีขึ้น และการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 โดยรวมที่เพิ่มสูงขึ้น

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีการปรับปรุงโครงสร้างสภาพัฒน์พื้นที่ส่วนกลาง (สุขา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ภายใต้งบประมาณ 100.00 ล้านบาท* จากผลการดำเนินงานของปี 2568 และกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินต้นเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดเพิ่มเติมอีก 50.00 ล้านบาท* รวมเป็นจำนวน 100.00 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (IBD) อยู่ที่ร้อยละ 22.83 และต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.17 ต่อปี

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 ทั้งสิ้น 6 ครั้ง จำนวนรวม 1.1810 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาปิดถัวเฉลี่ยรายปี 12.80 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ร้อยละ 9.23 โดยกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยมีการปรับปรุงรายการตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน กสท. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกันสำรองเพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืม ซึ่งเมื่อคำนวณแล้วคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 77.38 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และมีรายการปรับปรุงเพิ่มเติมตามข้อ 3.2 ตามประกาศที่ จท-3.(ว) 2/2564 เรื่องการพิจารณาถึงความจำเป็นของการดำรงสถานะเงินให้เหมาะสม ได้แก่ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งคิดเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 90.05 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา ที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ	เพดานสูงสุด	ร้อยละของกำไรสุทธิ
	พันบาท	เรียกเก็บจริง		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,515.95	0.20	ไม่เกิน 1.0% ของ TAV	1.43%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323.32	0.02	ไม่เกิน 1.0% ของ NAV	0.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688.27	0.10	ไม่เกิน 0.84% ของ TAV	0.71%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	168,809.85	1.75	ตามที่จ่ายจริง	12.36%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910.41	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.21%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	131,064.21	1.36	ตามที่จ่ายจริง	9.60%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	846,318.67	8.75	ตามที่จ่ายจริง	61.99%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	328,235.86	3.40	ตามที่จ่ายจริง	24.04%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,508,866.54	15.61		110.51%

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้ว เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้วเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.84 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

4. กำไรสุทธิ อ้างอิงจากกำไรจากการลงทุนสุทธิของปี 2568 ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอยู่ที่ 1,365,305,872 บาท

5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9,667,651,301 บาท

6. Total Asset Value or TAV = มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

7. Net Asset Value or NAV = มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

<p>1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
<p>2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ - การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
<p>3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง
<p>4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ - เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market) - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทุน	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	http://www.scbam.com/

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้นที่ 15 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-343-8899
URL	http://www.lhmf.com/

ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1875 ชั้น 34-37 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-264-9090
URL	https://www.ey.com/en_th

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปอิง เซ็นเตอร์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปอิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์ดี (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
โครงการที่เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา
รูปแบบการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 15 ปี) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 23 ปี)
ทุนชำระแล้ว	7,936,259,940 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้ง ทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

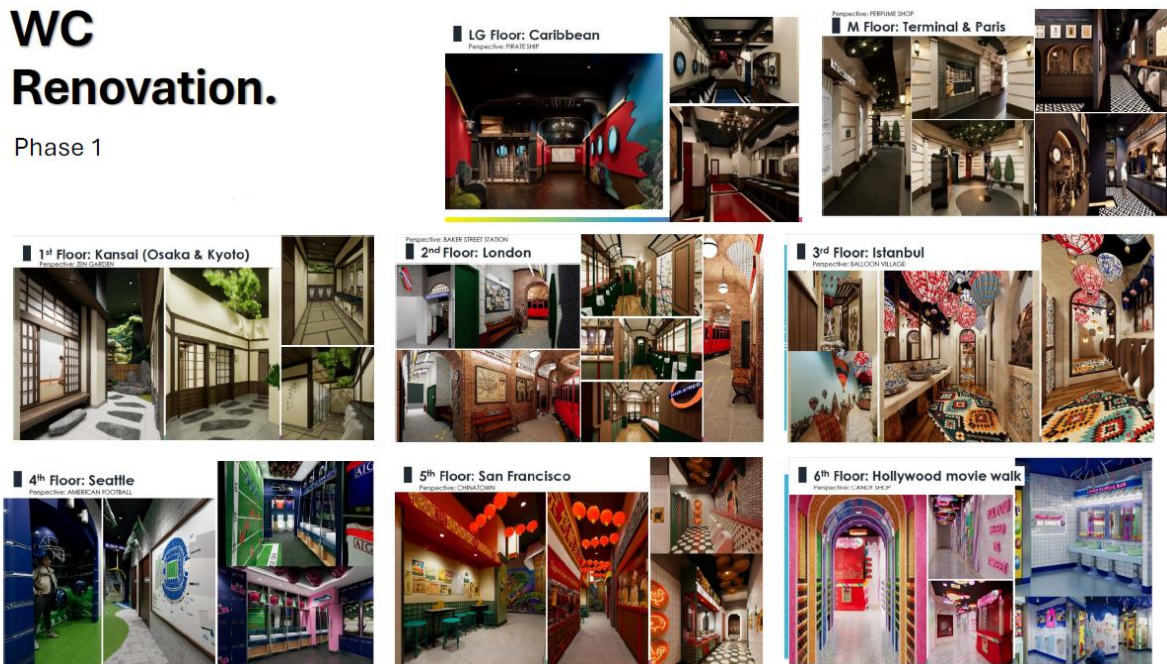
2.2.2 การเปลี่ยนแปลงด้านทรัพย์สิน

การปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation)

ปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) โดยเป็นการปรับปรุงโครงสร้างสถาปัตยกรรมในส่วนกลาง (ห้องสุชา 16 ห้อง พื้นที่ 2,148 ตารางเมตร) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ภายใต้งบประมาณไม่เกิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งได้มีการวางแผนดำเนินงานแบ่งสัดส่วนการปรับปรุงพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดกระทบกับลูกค้าที่เข้าใช้บริการของศูนย์การค้า

WC Renovation.

Phase 1



WC Renovation.

Phase 2

Timeline 5 Sept – 15 Sept



การปรับปรุงพื้นที่ทั่วไป

กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เช่าร้านอาหารภายในบริเวณศูนย์อาหาร (foodcourt) บางส่วน และปรับขยายพื้นที่จำนวนที่นั่งเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการรองรับให้เพียงพอกับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นในแต่ละวัน บนพื้นที่รวม 258 ตารางเมตร



2.2.3 พัฒนาการที่สำคัญด้านบริหารจัดการกองทรัสต์

1.) กอง REIT LHSC ติดอันดับหลักทรัพย์ ESG100 ปีที่ 2



กองทรัสต์ LHSC ได้รับคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ที่ให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียน ในปี พ.ศ. 2568 และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG100 เป็นเวลา 2 ปี (พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2568) โดยการจัดระดับของสถาบันไทยพัฒน์พิจารณาข้อมูลจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และผลประกอบการของบริษัทควบคู่ไปพร้อมกัน

กองทรัสต์ให้ความสำคัญในด้าน ESG โดยสะท้อนจากความรับผิดชอบต่อธุรกิจที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินงานในการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการ อาทิ การติดตั้งสถานีชาร์จรถไฟฟ้าเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนในการลดการใช้ น้ำมันเชื้อเพลิงที่ก่อให้เกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และก๊าซเรือนกระจก, การจัดทำถังขยะแยกประเภทเพื่อเป็นการลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัด ลดภาระในการจัดการขยะ และยังช่วยให้สามารถนำขยะบางประเภทกลับมารีไซเคิล หรือนำไปใช้ประโยชน์อื่น ๆ ได้ และลดขั้นตอนการแยกขยะของเทศบาล, การเข้าร่วมกิจกรรมปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อกระตุ้นให้ผู้คนตระหนักถึงปัญหาภาวะโลกร้อน และการอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงส่งเสริมการประหยัดพลังงานและน้ำของพนักงาน และผู้มาใช้บริการ

ทั้งนี้ การดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ประกอบด้วย การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ

การจัดระดับหลักทรัพย์ด้านการพัฒนาความยั่งยืนโดยสถาบันไทยพัฒน์ เป็นการประเมินอย่างเป็นอิสระในฐานะหน่วยงานภายนอก โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยต่อสาธารณะ เทียบกับชุดตัวชี้วัดด้าน ESG ตามเกณฑ์และหลักการภายใต้แนวทางการประเมินและมาตรฐานการรายงานด้านความยั่งยืนซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

2.) รางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards ปีที่ 3

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับวารสารการเงินธนาคารจัดงาน “SET Awards 2025” โดยกองทรัสต์ “LHSC” ได้รับรางวัล “SET Award of Honor Excellence in REIT Performance 2023-2025” ในกลุ่มรางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards เป็นครั้งที่ 3 อย่างต่อเนื่อง 3 ปีติดต่อกัน ตั้งแต่ปี 2566-2568 รางวัลดังกล่าวเป็น รางวัลเกียรติยศแห่งความสำเร็จ ที่มอบให้แก่บริษัทหรือกองทรัสต์ที่สามารถรักษาความเป็นเลิศในการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยม ควบคู่กับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

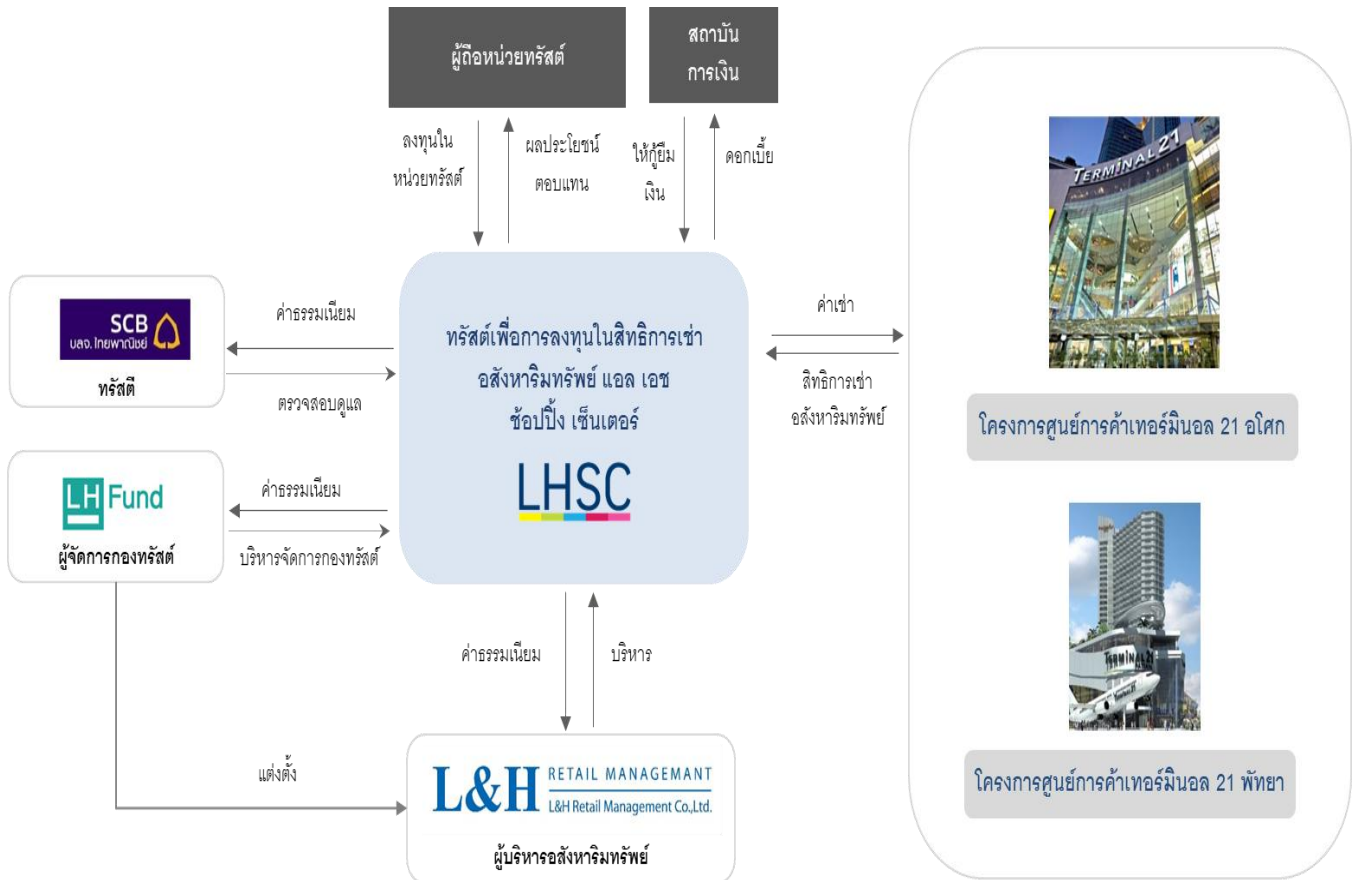
เกณฑ์ในการพิจารณารางวัลจะพิจารณาจากเกณฑ์ด้านการเงิน และเกณฑ์ด้านการกำกับดูแลและการจัดการ เช่น ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน (Return to Investors) ทั้งในด้านการสร้างกำไร การเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนควบคู่กับเกณฑ์วัดเชิงคุณภาพทั้งในด้านของการกระจายตัวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินงานตามกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความสม่ำเสมอในการสร้างผลตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง มีจุดแข็งด้านรายได้ค่าเช่าที่มั่นคง การดูแลทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารจัดการเชิงรุก นอกจากนี้กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพการบริการ พร้อมปรับเปลี่ยนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และพร้อมรับมือกับปัจจัยทั้งทางตรงและทางอ้อมจากสถานการณ์โลก ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเผชิญกับความท้าทายดังกล่าว แต่ยังคงมุ่งมั่นเน้นการสร้างผลตอบแทน กระแสเงินสดสม่ำเสมอ จากการเติบโตอย่างยั่งยืน และความมั่นคงในระยะยาว



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557
ราคาประเมินปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ▪ มูลค่า 6,464.50 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีเอสบี เอชดี
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีเอสบี เอชดี
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ เทอร์มินอล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาคุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2569)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสียหายภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) มูลค่าเท่ากับ 3,524.58 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มูลค่าเท่ากับ 2,554.59 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) มูลค่า 100.00 ล้านบาท 4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) มูลค่า 3,495.15 ล้านบาท

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 777 และ 777/1 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) อาคารศูนย์การค้า ซึ่งเป็นอาคารสูง 6 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และ (ข) อาคารจอดรถ ซึ่งเป็นอาคารสูง 10 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,743,018,735 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	19 พฤศจิกายน 2567 : อาคารศูนย์การค้า 3 มกราคม 2568 : อาคารจอดรถ
ราคาประเมินปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ▪ มูลค่า 6,068.60 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2561
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) อาคารศูนย์การค้า ซึ่งเป็นอาคารสูง 6 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และ (ข) อาคารจอดรถ ซึ่งเป็นอาคารสูง 10 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ทั้งนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
	<p>และได้เปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และระบบงานวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการ</p> <p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ พัทยา</p>
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาคุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2569)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) มูลค่าเท่ากับ 4,536.80 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มูลค่าเท่ากับ 1,569.07 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) มูลค่า 100.00 ล้านบาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 3 มกราคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน ส่วนอาคารจอดรถมูลค่า 670 ล้านบาท ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (โดยมูลค่าการลงทุนรวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,680 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ สาระสำคัญของการลงทุนเพิ่มเติมมีสรุปดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
ที่ตั้ง	เลขที่ 777 และ 777/1 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาการเช่า	24 ปี 13 วัน (ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 13 มกราคม 2592)
ราคาลงทุน	<p>วันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา 4,900 ล้านบาท ● สัทธิทรัพย์ 50 ล้านบาท ● สิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า 60 ล้านบาท <p>วันที่ 3 มกราคม 2568 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อาคารจอดรถ 670 ล้านบาท

หมายเหตุ ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินข้างต้นในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ที่ <https://market.sec.or.th/public/ipo/POSEQ01.aspx?TransID=624216>

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคารศูนย์การค้ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร ศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตรา และไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่า และเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการ อาทิ ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการบำรุงรักษา รวมไปถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

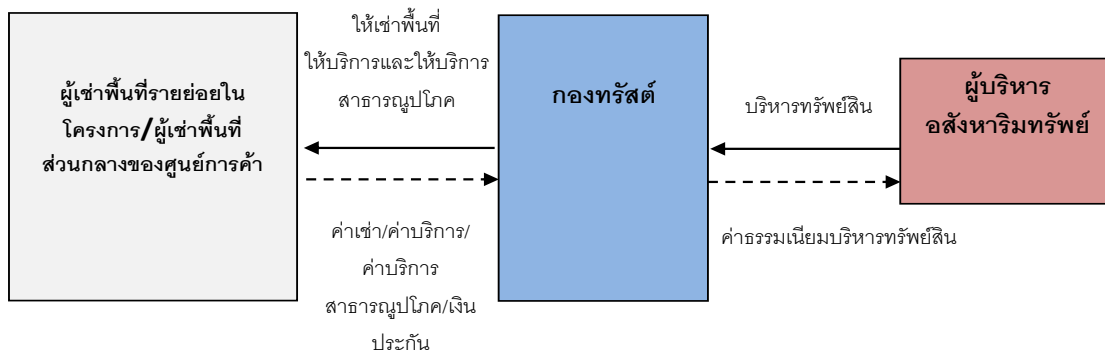
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

กองทรัสต์เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) พื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า และ (ข) พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารจอดรถ รวมเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 158,051 ตารางเมตร (รวมเรียกว่า “อาคารศูนย์การค้า”) และส่วนควบของอาคารศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และจะซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อ วัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้า หรือพื้นผิวของตัวอาคารศูนย์การค้า รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าตลอดระยะเวลาที่ กองทรัสต์ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งประกอบด้วย (ก) พื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว (ข) พื้นที่ที่ กองทรัสต์ใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งผู้ให้เช่าอาจพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต และ (ค) พื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ ประกอบ กิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมทั้งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่แต่ละส่วนดังกล่าว (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน แต่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”) สำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมทั้ง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่แต่ละส่วนดังกล่าว กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ ประโยชน์ร่วมกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ อาทิ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์ พัทยา เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษา และการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และ

ทรพยลลนด่างๆ ที่ใช้ประโยชนร่วมกัน ทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดข้ันเป็นปกติและค่าใช้จ่ายในเหตุการณที่ไม้อาจคาดหมายได้ กองทรสดีดก ลงร่วม
 รับผดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับผู้ประกอบการโรงแรมแกรนด้ เซนเตอร์ พอยด้ พทยา ตามลัดส่วพื้นที่ก่อสร้งระหว่งศูนย์การค้
 เทอร์มินอล 21 พทยา และโรงแรมแกรนด้ เซนเตอร์ พอยด้ พทยา ตามแผนผ้งแสดงลัดส่วพื้นที่ก่อสร้ง

โครงสร้งการจ้ดหาผลประโยชนของทรพยลลนที่กองทรสดีดกลงทุบ



ผู้จ้ดการกองทรสดีมีนโยบายที่จะด้าเนนการจ้ดหาผลประโยชนจากทรพยลลนหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการ
 ศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 พทยา ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกัการค้ปลีก
 และบริการประเภทด่างๆ โดยกองทรสดีทำลัศญญาแต่งตั้งบริษัท แอล แอนด้ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จ้ากัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 เพื่อให้เป็นผู้ด้าเนนการบริหารทรพยลลนที่กองทรสดีดกลงทุบ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ด้าเนนการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของ
 โครงการศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 พทยา เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จ้ดการกองทรสดี

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

ธนาการแลนด้ แอนด้ เอ้าส์ จ้ากัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาการแลนด้ แอนด้ เอ้าส์ จ้ากัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของบริษัท แลนด้แอนด์เอ้าส์ จ้ากัด (มหาชน) ซึ่ง
 บริษัท แลนด้แอนด์เอ้าส์ จ้ากัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จ้ดการกองทรสดี ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท หลักทรพยจ้ดการกองทุบ
 แลนด้ แอนด้ เอ้าส์ จ้ากัด จ้านวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่งกัน

ธนาการแลนด้ แอนด้ เอ้าส์ จ้ากัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการ
 ศูนย์การค้เทอร์มินอล 21 พทยา

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การทำธุรกรรมดังกล่าว เป็นการเข้าเพื่อเป็นสาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหกรประกอบธุรกิจตามปกติ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันประมาณร้อยละ 10 อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า ทั้งนี้ ในการต่อสัญญาคราวต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับให้ค่าเช่าใกล้เคียงกับช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา, ตู้ ATM และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตรา

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เป็นการเข้าสาขาของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติโดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันในศูนย์การค้า อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

• **ข้อมูลทั่วไป**

ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555014553
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	100,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2555

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 21.88
- บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด จำนวนร้อยละ 99.97 โดยที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 99.99

หมายเหตุ – ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการกำหนดเวลา 6 ปี และในกรณีที่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 6 ปี โดยสัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่สัญญาได้ตกลงกัน

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปัจจุบันทรัพย์สินที่เป็นศูนย์การค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ คือ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พระราม 3

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าธรรมเนียม	
	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะได้รับ	หน่วย
1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของทรัพย์สินหลัก
2. ค่าคอมมิชชั่น ⁽¹⁾		
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา	ไม่เกิน 0.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุ มากกว่า 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 20.00	ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง
3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50	ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ⁽²⁾
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินหลัก
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม
	ไม่เกินร้อยละ 0.75	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย
6. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 2.00	ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษาปรับปรุง หรือพัฒนาทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง
7. ค่าธรรมเนียมการให้บริการระบบบริหารศูนย์การค้า	ไม่เกินปีละ 8.00	ล้านบาท

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ค่าคอมมิชชันคำนวณจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ

⁽²⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลบอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

2.6 การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 3,143.55 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 22.83 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปของการกู้ยืม ดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,072,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,072,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 จะมีอัตราไม่เกิน 5.25% และหลังจากปีที่ 3 จนครบกำหนดสัญญา อัตราดอกเบี้ยจะไม่เกิน $MLR^* - 1.5\%$ และต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ได้รับในปัจจุบัน
อายุสัญญาเงินกู้	10 ปี (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 1 ปี)
การชำระคืนเงินต้น	กองทรัสต์ตกลงผ่อนชำระคืนเงินต้น ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 โดยชำระคืนเงินต้นปีละ 1 ครั้ง ทุกสิ้นเดือนมิถุนายนของทุกปี ตามเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ตั้งแต่ปีที่ 4 ยกเว้นชำระคืนเงินต้น - ตั้งแต่ปีที่ 5 ถึงปีที่ 7 (ปี 2566 – 2568) ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท - ตั้งแต่ปีที่ 8 (ปี 2569) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ผ่อนชำระคืนเงินต้นปีละไม่ต่ำกว่า 75,000,000 บาท และในงวดสุดท้ายผู้กู้ตกลงผ่อนชำระหนี้เงินต้นค้างชำระทั้งหมดจนครบถ้วนเสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่า 59.99%
วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม	เพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับปัจจุบันที่กองทรัสต์มีอยู่ (Refinancing) และ/หรือ เพื่อชดเชยการชำระคืนเงินกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับปัจจุบัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	-
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR* – 1.5%
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเมื่อตัวสัญญาใช้เงินที่กองทรัสต์ออกครบกําหนดอายุ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่า 59.99%
วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม	เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนสำรองของกองทรัสต์ และเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,886 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 3

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,550,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,278,000,000 บาท ปี 2567 : อาคารศูนย์การค้า จำนวน 943,000,000 บาท ปี 2568 : อาคารจอดรถ จำนวน 335,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของ ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 3 ปี)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571ตามเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ตั้งแต่ปีที่ 1-3 ยกเว้นชำระคืนเงินต้น - ตั้งแต่ปีที่ 4-5 (งวดที่ 13-19) ชำระคืนเงินต้น 0.75%ของเงินกู้ที่เบิกใช้ - งวดที่ 20 (งวดสุดท้าย) ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 4

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,550,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,278,000,000 บาท ปี 2567 : อาคารศูนย์การค้า จำนวน 943,000,000 บาท ปี 2568 : อาคารจอดรถ จำนวน 335,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 3 ปี)
การชำระเงินเงินต้น	ชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571 งวดละ ร้อยละ 0.75 ของเงินกู้ที่เบิกทั้งหมด และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2569-2570 (ล้านบาท)

ปี	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 1	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 2	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 3	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 4	รวมชำระคืนเงินกู้ (ฉบับที่ 1-4)	ชำระคืนเงินกู้ยืม ก่อนกำหนด เพิ่มเติม	รวมประมาณการ ชำระคืนเงินกู้ ทั้งหมด
2569	75	-	-	-	75.00	50.00 – 70.00	125.00 – 145.00
2570	75	-	-	-	75.00	n/a	n/a

การชำระคืนเงินต้นของปี 2569 ขึ้นต่ำตามสัญญากู้ยืมเงินอยู่ที่จำนวน 75 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนดเพิ่มเติมดังนี้

1) ในกรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม จำนวนไม่เกินกว่า 50 ล้านบาท รวมประมาณการจ่ายชำระคืนเงินต้นรวมในปี 2569 ไม่เกินกว่า 125 ล้านบาท

2) ในกรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 5 ขึ้นไป ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนดเพิ่มเติม โดยจำนวนของการชำระคืนเงินกู้เพิ่มเติมขึ้นจะมีจำนวนสูงสุดไม่เกินกว่า 70 ล้านบาท รวมประมาณการจำนวนเงินจ่ายชำระคืนเงินต้นในปี 2569 สูงสุดไม่เกินกว่า 145 ล้านบาท

3) หากกำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 1) และ 2) ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจ่ายชำระคืนเงินกู้รวมของปี 2569 อยู่ที่ 75 ล้านบาท

ทั้งนี้ จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาและที่ชำระคืนเพิ่มเติมก่อนกำหนดตามที่เปิดเผยดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2569

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การบริหารต้นทุนของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ หากเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้มีการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในลำดับต่อไป

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของ ปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับ การขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออภบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขา เกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารชะลอตัวลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 -2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP บนปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง และปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร แต่อาจต้องพิจารณาถึงข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง เช่น ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก หนี้สินภาคครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศจากเอลนีโญและบรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง นโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2569 โดยให้ความสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การรักษาบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง : การเร่งรัดกระบวนการจัดทำงบประมาณปี 2570 ควบคู่ไปกับการดำเนินนโยบายที่สำคัญ ๆ ที่มีผลต่อการสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะ การเร่งรัดกระบวนการเจรจาทางการค้ากับประเทศสำคัญ รวมทั้งการรักษาวินัยทางการคลังโดยการดำเนินการตามกรอบแผนการคลังระยะปานกลางและการสร้างศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว

2. การขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชน: (1) การเร่งดำเนินการระบบ Thailand Fast Pass (2) การปรับปรุงระบบการขออนุญาตแบบรวมศูนย์ผ่านช่องทางดิจิทัลแพลตฟอร์ม (3) การยกระดับความพร้อมทางด้านโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการลงทุน โดยเฉพาะด้านการจัดหาพลังงาน (4) การให้สิทธิประโยชน์โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มภายในประเทศ (Local value added) (5) การส่งเสริมการลงทุนในรูปแบบของกิจการร่วมทุน (Joint venture) และการเชื่อมโยงธุรกิจ และ (6) การใช้ประโยชน์จากการเปี่ยมเบนทางการค้าและการลงทุนที่เกิดจากมาตรการกีดกันทางการค้า

3. การขับเคลื่อนภาคการส่งออก : (1) การขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจและตลาดใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยง และลดการพึ่งพาการส่งออกไปยังสหรัฐฯ (2) การลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ (3) การลดต้นทุนการผลิตและต้นทุนการดำเนินธุรกิจ (4) การส่งเสริมการใช้สินค้าและวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลางในประเทศ (5) การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการสำคัญของประเทศคู่ค้าที่จะมีผลบังคับใช้ ในปี 2569 – 2570 และ (6) การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยน

4. การเร่งรัดการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว : โดยมุ่งเน้น (1) การส่งเสริมการท่องเที่ยวมูลค่าสูงเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ (2) การยกระดับมาตรฐานและความปลอดภัยนักท่องเที่ยว (3) การปราบปรามอาชญากรรมและเครือข่ายธุรกิจผิดกฎหมายข้ามชาติที่แฝงตัวกับการท่องเที่ยว (4) การดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ และ (5) การเร่งแก้ปัญหาความแออัดในการเดินทางและส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง

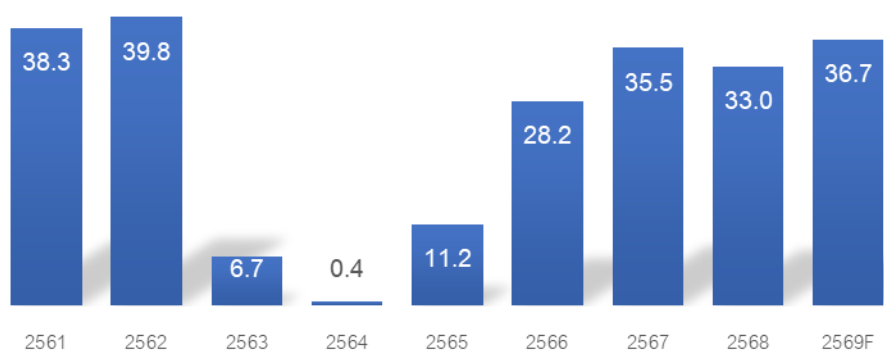
5. การแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงสินเชื่อของภาคธุรกิจและภาคครัวเรือน : ได้แก่ (1) การลดแรงกดดันจากสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคครัวเรือน (2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ภาคธุรกิจ SMEs ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาด้านการเข้าถึงสภาพคล่องและได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากมาตรการกีดกันทางการค้า (3) การเร่งดำเนินการตามแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน และ (4) การสร้างความตระหนักรู้ทางการเงิน

3.2 ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย และภาพรวมพื้นที่ค้าปลีก

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

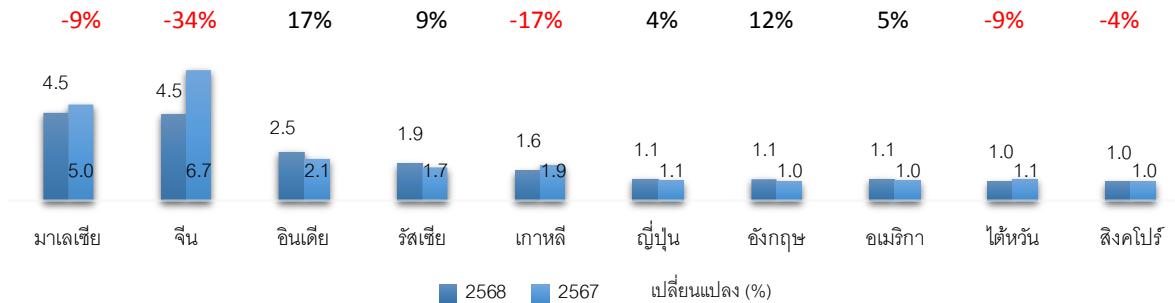
คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในปี 2569 จะกลับมาฟื้นตัวและสูงกว่าระดับปี 2568 ซึ่งได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติแผ่นดินไหวและเหตุการณ์ไม่คาดคิดภาวะสงครามที่เกิดขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ปัจจัยบางประการจากปี 2568 ยังคงส่งผลต่อความเชื่อมั่นและทัศนคติของนักท่องเที่ยวในปี 2569 อย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวประเทศไทยจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการยกระดับภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัยให้ชัดเจนยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีศักยภาพสูงในการดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะในตลาดการแพทย์ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ และตลาด MICE ซึ่งสามารถผลักดันได้ผ่านมาตรการส่งเสริมเฉพาะกลุ่มและการพัฒนาปฏิทินกิจกรรมด้านความบันเทิงให้มีความโดดเด่นมากขึ้นในขณะเดียวกัน การเสริมสร้างความเชื่อมั่นและการนำเสนอความคุ้มค่าแก่นักท่องเที่ยวระยะไกลถือเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญที่จะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้ ซึ่งมีสัดส่วนสำคัญต่อภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศ องค์ประกอบทั้งหมดนี้มีความสำคัญต่อการบรรลุเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 36.7 ล้านคน ตามที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ไว้สำหรับปี 2569

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย (ล้านคน)



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, บริษัท ซีปอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

จำนวนนักท่องเที่ยวแยกรายประเทศระหว่างปี 2567 และปี 2568 (ล้านคน)



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2568 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาว มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ อีกทั้ง 10 ประเทศอันดับแรก ที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 20.1 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 64 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยใน แต่การเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจภาคการท่องเที่ยว ปี 2568 ซึ่งลดลงจากปี 2567 เหลือร้อยละ 7.23

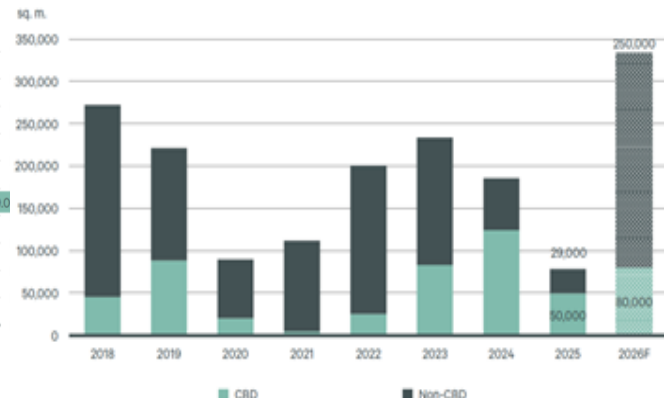
3.2.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย

อุปทานรวม อัตราการเช่า และอัตราการครอบครองพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ปี 2561 – 2569 (ประมาณการ)



อุปทาน

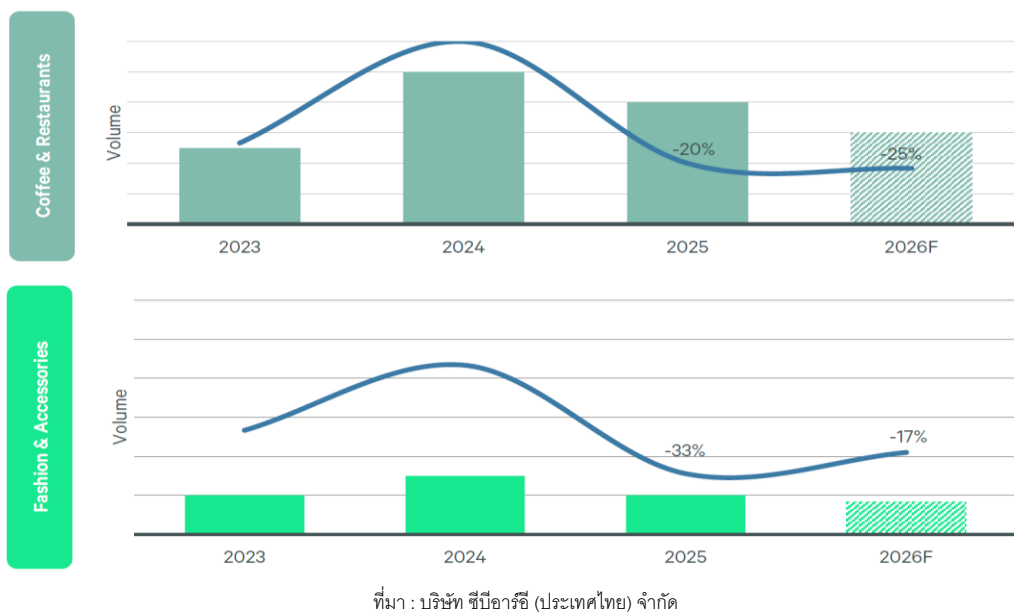
ในปี 2568 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกรวมอยู่ที่ 8.25 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน และคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่ประมาณ 0.3 ล้านตารางเมตรแล้วเสร็จในปี 2569 อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตของอุปทานใหม่ยังคงสูงกว่าอัตราการดูดซับพื้นที่ของผู้เช่า ส่งผลให้คาดการณ์อัตราการเช่าเฉลี่ยอ่อนตัวลงสู่ระดับร้อยละ 89 อุปทานที่เพิ่มขึ้นอาจกดดันอัตราการเช่าในปี 2569

ภาพรวมปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่อ่อนแอ แม้กิจกรรมท่องเที่ยวตามฤดูกาลจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในระยะสั้น แต่ก็ไม่เพียงพอที่จะชดเชยความระมัดระวังในการใช้จ่ายของผู้บริโภคในระยะยาวอย่างเต็มที่

อุปทานใหม่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจแตะจุดสูงสุดในรอบทศวรรษ ปี 2569 จะเป็นปีที่อุปทานใหม่แตะระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี โดยมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดราว 0.3 ล้านตารางเมตร โดยร้อยละ 75 ของพื้นที่ดังกล่าวกระจุกตัวในทำเลใจกลางเมือง ทำให้ “สมรรถภูมิการแข่งขันค้าปลีก” เคลื่อนตัวออกจากศูนย์กลางเมืองไปสู่ย่านที่อยู่อาศัยมากขึ้น

การเติบโตในพื้นที่เหล่านี้มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับกำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อราคาและมีงบประมาณใช้จ่ายเพื่อความบันเทิงและสินค้าที่ไม่จำเป็นน้อยลง ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกที่มีประสบการณ์ยังคงเป็นผู้ขับเคลื่อนหลัก โดยคาดว่าจะมีสัดส่วนเกือบครึ่งหนึ่งของอุปทานใหม่ทั้งหมด ส่งผลให้การแข่งขันทวีความรุนแรงต่อศูนย์การค้าเก่าที่ต้องเผชิญแรงกดดันทั้งด้านค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าและผู้ให้บริการมีแนวโน้มเปลี่ยนไปสู่โครงการใหม่ที่ทันสมัยกว่า

จำนวนผู้เดินทางเข้าจากต่างประเทศรายใหม่ และอัตราการเติบโตเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ปี 2566-2568



ความสนใจอย่างต่อเนื่องในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) และแฟชั่นจากผู้ค้าปลีกต่างประเทศ กรุงเทพฯ ยังคงเป็นผู้นำในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกด้านการใช้จ่ายเชิงประสบการณ์ โดยภาคธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ทำหน้าที่เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญและช่วยตอกย้ำสถานะของเมืองในฐานะหนึ่งใน “ศูนย์กลาง F&B ของภูมิภาค”

กลุ่มร้านค้าแฟชั่นและร้านอาหารยังคงเป็นผู้เล่นหลักที่เข้ามาเปิดตลาดใหม่อย่างต่อเนื่อง และรักษาอัตราการเติบโตที่แข็งแกร่งมาจนถึงปี 2568 ขณะที่กลุ่มแฟชั่นยังคงแสดงศักยภาพโดดเด่น แปรนด์แฟชั่นนานาชาติ โดยเฉพาะจากยุโรป มองว่ากรุงเทพฯ เป็นตลาดที่คุ้มค่าต่อการลงทุนในระดับแฟลกชิป

ในปี 2568 ผู้ค้าปลีกต่างชาติที่เข้าสู่ตลาดไทยมีสัดส่วนจากจีนมากที่สุดร้อยละ 20 รองลงมาคือญี่ปุ่นร้อยละ 18 และยุโรปร้อยละ 18 สะท้อนให้เห็นถึงความน่าสนใจของตลาดค้าปลีกไทยในสายตาผู้เล่นระดับสากล

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามธุรกิจปกติตั้งนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การจัดการเช่า การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน

ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากบริษัท แอล แอนด์ เอช ซี รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดภายใต้สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าพื้นที่ที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยมีเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด โดยรายได้ของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่ที่สำคัญรายใดรายหนึ่ง หรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ หรือทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ รวมทั้งผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี จากการที่มีกลุ่มผู้เช่าที่จากประเภทธุรกิจที่หลากหลาย โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา มีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจประกอบด้วย สินค้าแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและความงาม เทคโนโลยี ความบันเทิงและการพักผ่อน กิจกรรมอดิเรก บริการธนาคาร และอื่นๆ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าของทั้ง 2 โครงการที่ผ่านมา พบว่าอยู่ในระดับที่สูงสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินความเหมาะสมของกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงอาจมีการคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้อัตราส่วนการเช่าทรัพย์สินและสัดส่วนประเภทธุรกิจมีความเหมาะสมกับศูนย์การค้าและสอดคล้องต่อความต้องการของผู้บริโภคที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

- 3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของผู้ใช้บริการโครงการอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ผู้ใช้บริการโครงการเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ ระบบปรับอากาศ เป็นต้น ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วผู้ให้บริการโครงการอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์อาจจำเป็นต้องหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการในระหว่างดำเนินการปรับปรุง โดยกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงระยะเวลาช่วงที่มีการปรับปรุงครั้งใหญ่ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการ และวางแผนในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์แยกตามพื้นที่ หรือเป็นชั้น ตามความเหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการอย่างสม่ำเสมอ

4) ความเสี่ยงจากการที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักอาจไม่เพียงพอ ต่อการซ่อมแซมในอนาคต

ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน มีสภาพทรัพย์สินที่ดี ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) และเพื่อการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ และค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆ โดยจะมีการเก็บสำรองค่าปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในอัตราปีละประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวมของแต่ละโครงการ โดยอัตราการเก็บสำรองต่อปีอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดการเก็บสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่งผลในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) และเพื่อการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาประโยชน์ต่อไป ซึ่งจะเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน 1 กองทรัสต์จะมีการจัดเตรียมงบประมาณค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั่วไปไว้เป็นค่าใช้จ่ายประจำปีสำหรับแต่ละโครงการโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าร่วมจัดทำและพิจารณาอนุมัติงบประมาณดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้มีสภาพดี และปรับปรุงให้ดูใหม่อยู่เสมอ และสำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) หรือการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการเก็บเงินสำรองตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียด และเงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว อีกทั้งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีขึ้น แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากข้อเสนอเงินกู้เบื้องต้นนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์จะมีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน สภาพคล่องของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ อาทิ การขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเพื่อรักษาสภาพคล่องของกองทรัสต์ เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ และการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

7) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า” หรือ “LHP”) ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กับเจ้าของ

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (โดยไม่รวมที่ดิน) กองทรัสต์จึงไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดเงื่อนไขที่อาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้ และการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก โดยอาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทน ซึ่งในสัญญาเช่าอาคารระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ อาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

8) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (ผู้ให้เช่า) หรือ “LHMH”) ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (โดยไม่รวมที่ดิน) กองทรัสต์จึงไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์และ LHMH ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์”) จะไม่ระงับไปเพราะการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันที เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ประกอบกับการที่กฎหมายกำหนดว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ทำให้

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ระงับเพราะเหตุที่ LHMH ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะกลายเป็นผู้ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่กองทรัสต์แทน LHMH

นอกจากนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจเป็นเหตุผิณัดของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าเป็นคู่สัญญาได้

9) กองทรัสต์พึงพำนุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

การให้บริการบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก อาทิ การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการให้บริการกำจัดขยะ อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบุคคลภายนอก หรืออาจมิได้ตั้งอยู่ในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกหรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับบุคคลภายนอกนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาระบุว่า ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้คู่สัญญาจะงับการให้บริการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

10) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิณัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา หากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และจะดำเนินการให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีการกำหนดเงื่อนไขว่า หากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่าและสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญา หรือผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า โดยที่หากผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์นั้นได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และจะดำเนินการให้มีการกำหนดเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์เอาไว้ให้ชัดเจนในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเช่นกัน

11) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการถือครองทรัพย์สิน

การประกาศใช้กฎหมายเพื่อการจัดเก็บภาษีการถือครองทรัพย์สินใดๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรืออนาคต อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจศูนย์การค้าเปลี่ยนแปลงไปจากการประมาณการเริ่มแรก ซึ่งอาจทำให้ความสามารถในการหารายได้และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

12) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าว หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) ไข้หวัดนก (H5N1) โควิด 19 รวมถึงโรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง และมาตรการจำกัดการเดินทาง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว และจะมีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ เช่น หากเกิดการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสถานการณ์ รวมถึงศึกษาแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าว ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อกำหนดและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

13) การลดลงของระดับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณผู้ให้บริการบางส่วนที่ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักจึงขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอริปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

14) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

1) ความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่ม

ทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินหลักร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าพื้นที่ และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและ

การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหาข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษา และหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของผู้เช่าพื้นที่ให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

- 2) การแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่สูงขึ้น

การแข่งขันอย่างรุนแรงในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจค้าปลีกประเภทอื่นอาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย ศักยภาพในการดึงดูดผู้บริโภค และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้บริโภคมากกว่าโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือใช้บริการ และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ เช่น การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่บางส่วนของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ หากรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์เหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม และคอนโดที่พักอาศัย และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน

นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี บนถนนพัทยาสาย 2 และถนนเพชรพระพิมลที่มีการคมนาคมที่สะดวก โดยโครงการตั้งอยู่ห่างจากชายหาดพัทยาเพียง 500 เมตร ทั้งยังแวดล้อมไปด้วยโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ โครงการยังมีข้อได้เปรียบจากการที่โครงการมีที่จอดรถยนต์ได้มากถึงประมาณ 1,989 คัน โดยเป็นโครงการที่มีพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่เช่าสูงกว่าโครงการคู่แข่งซึ่งอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ให้บริการในโครงการ

- 3) กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางเชื่อมต่อระหว่างโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก เข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก ภายหลังจากการสิ้นสุดของสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชน กทม. (“ระบบ BTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชน กทม. ระหว่างบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก ดังนั้น หากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ต่อผลตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

- 4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่า ได้กำหนดไว้ว่า ระหว่างระยะเวลาเช่าที่ดิน 3 ปีสุดท้าย หากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศกได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 เดือน สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ระงับลงด้วยเหตุที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวไม่ได้กำหนดเงื่อนไขของสัญญาในลักษณะเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ดังนั้น จึงไม่มีเหตุให้ต้องจัดทำประกันภัยการเช่าสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย กองทรัสต์ในฐานะผู้รับผลประโยชน์จากประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) จะได้รับค่าสินไหมทดแทนเพื่อก่อสร้างอาคาร และสิ่งปลูกสร้างใหม่ นอกจากนี้ ในระหว่างที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

5) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม เช่น ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าพื้นที่ หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนในการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 6) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดแล้วในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลัก โดยพบว่าทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และไม่พบว่าทรัพย์สินหลักมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองเห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลักซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อันเป็นสาระสำคัญที่ทำให้ไม่สามารถให้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการได้ตามปกติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักได้ครอบคลุมทุกรูปแบบและทุกลักษณะ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินไม่สามารถตรวจสอบได้หรือตรวจพบได้ยากเนื่องจากมีข้อจำกัด นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางอย่างอาจไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถตรวจพบได้ รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบหรือยากต่อการที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถล่วงรู้ได้ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้ผู้ให้เช่าอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับความเสียหายภายใต้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 7) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว อีกทั้ง การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจทำให้ผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางพิเศษ หรือการสร้างระบบคมนาคม และทางเชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ในบริเวณโดยรอบและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่

สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ปิด ย้าย ยกเลิก ก่อสร้าง และปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจเกิดขวาง การจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือ ความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และ จุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สิน หลัก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ลดลงได้

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย และสงคราม ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆ ที่มี ลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงและอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลงด้วย นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การ ประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบใน ทำนองเดียวกันกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการซื้อสินค้าหรือใช้ บริการในโครงการศูนย์การค้าหรือรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทาง ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตาม กรมธรรม์ประกันภัย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริง ของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และ คุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือ เหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้ คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึง อาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและ ข้อมูลต่างๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางส่วนที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่อ้างอิงจาก และประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความไม่แน่นอน และอาจมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากผลหรือ การดำเนินการในอนาคตที่คาดการณ์ไว้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายอื่นจะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

สำหรับบรรดารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตาม ไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆ ควรจะดำเนินการอย่างไรโดยอิงตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

- 10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น จะมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลง รวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

- 11) การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปจนความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทวงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้นั้นเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่หรืออัตราราคาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ มีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

- 4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยกองทรัสต์อาจได้รับค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการเช่าจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต้องระงับก่อนกำหนดโดยคิดตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้

ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและผลตอบแทนและการคืนเงินทุน

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบันกำหนดว่า หากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนซึ่งทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือคืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นจะเป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบันที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดวิธีการชดเชยหรือทดแทนความเสียหายให้แก่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ซึ่งทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด และตามสูตรการคำนวณเงินค่าทดแทนการเวนคืนเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าสิทธิการเช่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ และจำนวนเงินค่าทดแทนที่หน่วยงานราชการชำระตามจริง โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่แล้วพบว่า ในปัจจุบันที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5) การเมืองของประเทศไทย

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือ

คาดการณ์ได้ งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการ จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยัง อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎหรือข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทาง ลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการ ดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของ หน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทน ของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน และผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายใน ตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่า มากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจสามารถคาดการณ์ ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลาย ปัจจัย

การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณี ที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุน หมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใดไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษีโดยการชำระภาษีนี้นั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

2) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้ และอาจส่งผลให้นักลงทุนไม่สามารถซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่ต้องการ

3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

4) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

5) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า

ดังนั้น การเปลี่ยแปลงในมูลค่าสิทธิการเข้าสงการมทรัพย์นั้นอาจสงผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกรทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซือขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซือขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กัปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว และการไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

- 6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้การวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีการวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ โดยมีการกำหนดสมมติฐานการประเมินราคา การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้ รายจ่ายของกิจการ และอัตราการเติบโต โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เกิดจากผลรวมมูลค่าของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดระยะเวลาที่ลงทุนแล้วนำมาคำนวณคิดอัตราลด (Discount Rate) ในวันที่ทำการประเมิน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากรูปแบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสด มูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกต้องหรือเชื่อถือได้ และกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราลด (Discount Rate) ซึ่งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมิได้ยืนยันผลประกอบการของกองทรัสต์ หรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการถือครองสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	7,936,259,940.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.20 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	778,064,700 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	12.6125 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9,813,357,689.91 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	12.80 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2568	12.80 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2568	11.10 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	4,880,647,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value) <small>หมายเหตุ : มูลค่าการซื้อขายแบบ AOM ที่มา set smart</small>	122,949.20 พันหน่วย
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปี (วันที่ 30 ธันวาคม 2568)	9,959,228,160 บาท

7.1.3 ข้อมูลการจ่ายเงินลดทุนจดทะเบียนย้อนหลัง

-ไม่มี-

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7.3.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	83,999,375	10.80%
2	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	60,766,700	7.81%
3	สำนักงานประกันสังคม	55,326,700	7.11%
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	3.38%
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,992,500	3.34%
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	19,516,792	2.51%
7	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เล็กซีเบิล	11,749,196	1.51%
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	10,927,000	1.40%
9	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.18%
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,176,000	0.92%

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- ไม่มี -

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2568	2567	2566	2565	2564
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.49	0.1
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.490	0.100
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557)					
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	11.58%	10.31%	9.17%	4.80%	0.98%
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.58%	10.31%	9.17%	4.80%	0.98%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.8 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)					
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.23%	8.22%	7.30%	3.83%	0.78%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	9.23%	8.22%	7.30%	3.83%	0.78%

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3585 และ 02 679 2150
เว็บไซต์	:	http://www.lhfund.co.th

รายละเอียดผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ด จำกัด ซึ่งจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2551 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท บริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554

บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้

- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
- 2) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4) สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุน
- 2) กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

- 1) บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการก่อตั้งกองทรัสต์ และการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

5. คณะกรรมการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน

- 1) หน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนในสินทรัพย์อื่น (บริหารสภาพคล่อง) ของกองทรัสต์
- 2) กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
- 3) กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่ได้กำหนดไว้
- 4) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และอื่นๆ เป็นต้น

6. คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

- 1) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่ยื่นนอกเหนือ งบประมาณของกองทรัสต์
- 3) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการรับซื้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 5) พิจารณาอนุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
- 7) พิจารณาอนุมัติการดำเนินการในกรณีที่การจัดการกองทรัสต์ ไม่ชัดเจนซึ่งต้องการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
- 8) พิจารณาอนุมัติวาระหรือเรื่องใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 9) พิจารณาอนุมัติเรื่องอื่นๆ ที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้นๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- 10) พิจารณาอนุมัตินโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 11) พิจารณาอนุมัติเห็นชอบการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนการได้มา และ/หรือ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้เป็นไปตามกำหนดที่กำหนด
- 12) พิจารณาอนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 13) พิจารณาอนุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหาร/ผู้เช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 14) พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษ
- 15) พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอน Service Provider ต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษา/ผู้เชี่ยวชาญอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประเมินมูลค่า เป็นต้น
- 16) พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
- (19) พิจารณานุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็น หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 18

การ Outsource หน้าที่งาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) งานต่างๆ ของบริษัท ดังนี้

งานด้านกฎหมาย บัญชีบริษัท ตรวจสอบภายใน และทรัพยากรบุคคล ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มการเงิน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้มอบหมายงานด้านกฎหมาย และการจัดการบัญชีเฉพาะในส่วนของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานและแนะนำ รวมถึง งานทรัพยากรบุคคล

อย่างไรก็ดี งานทรัพยากรบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการควบคุม/คัดเลือกและพิจารณาตัดสินใจเพื่อให้ได้บุคคลากรที่มีคุณสมบัติตามประกาศของสำนักงานกำหนดในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต

8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- (4) 'ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์'
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทุนต้องอำนวยความสะดวกให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทุนได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทุนต้องอำนวยความสะดวกให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทุนได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทุน ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทุนจัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทุนต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทุน ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญา ซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทุน
- 1.7 ผู้จัดการกองทุนต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทุน การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุน ผู้จัดการกองทุนต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทุน หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทุน แล้วแต่กรณี

- (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำDue Dilligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
 - 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
 - 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
 - 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
 - 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัพย์สินพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
 - 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
 - 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. **หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์**
 - 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี

- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และตัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตาม รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร ทั้งช่องทางสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์และ/หรือช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นต้น

- 2.12 แ่งให้ทริสตีทราบภายในระยะเวลาอันสมครถึงความซำรุดบพร่องของทริพยสินหลัก รวมถึงอุปกรณและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทริพยสินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ กรณที่มี การมิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าเหมา
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทริสตีจะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมคร เพื่อให้ทริพยสินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อม ในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณของสัญญาก่อตั้งทริสตีทุกประการ รวมทั้งให้ คำแนะนำเกี่ยวกับสภาวะตลาดในกรณที่กองทริสตีประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทริพยสินหลัก
- 2.14 ควบคุมดูแลทริพยสินของกองทริสตี เพื่อป้องกันไม่ให้ทริพยสินของกองทริสตีเกิดการสูญหาย

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจ้ดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จ้ดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทริสตีตามที่สัญญาก่อตั้งทริสตีและกฎหมายหลักทริพยกำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทริพย ทริสตี และผู้ถือหน่วยทริสตีซึ่งรวมถึงการจ้ดส่งรายงานประจำปีของกองทริสตีให้แก่ทริสตีและผู้ถือ หน่วยทริสตี พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two – way communication) ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทริสตี
- 3.2 จ้ดให้มีการจัดทำบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทริสตีหรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมครในการ บริหารจ้ดการกองทริสตีและทริพยสินหลัก เพื่อจ้ดส่งรายงาน และเอกสารให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทริพย ทริสตี และผู้ถือหน่วยทริสตี ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศและกฎหมาย รวมถึงคำสั่ง ของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 ทั้งนี้ ผู้จ้ดการกองทริสตีจะจ้ดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และผู้จ้ดการกองทริสตีจะ ดำเนินการจ้ดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพ สมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทริสตีเข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทริสตี ภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญาก่อตั้งทริสตี รวมถึงสัญญาแต่งตั้ง ผู้จ้ดการกองทริสตีโดยจ้ดส่งภายในระยะเวลาตามที่ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - (1) รายงานประเมินมูลค่าสงหาริมทริพย และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทริพยสินโดยจ้ดส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมิน หรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
 - (2) รายงานมูลค่าทริพยสินสุทธิของกองทริสตีและมูลค่าหน่วยทริสตี ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดย จ้ดส่งให้แก่ทริสตีเพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จ้ดการกองทริสตี จ้ดส่งครั้งแรกเมื่อมีการก่อตั้งทริสตี และ จ้ดส่งทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณที่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จ้ดการกองทริสตี จะดำเนินการจ้ดส่งสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทริสตีกับผู้จ้ดการ กองทริสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จ้ดการกองทริสตี และความเห็นของผู้จ้ดการกองทริสตีให้ทริสตีเพื่อ พิจารณาก่อนเข้าทำธุรกรรม
 - (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทริสตีกับผู้จ้ดการกองทริสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จ้ดการกองทริสตีใน รอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทริสตี

- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ
- (6) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จโดยรายงานทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน โดยเมื่อพัฒนาทรัพย์สินตามข้างต้นจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ จะดำเนินการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเช่นวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจัดหาประโยชน์
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และเผยแพร่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบทันทีที่เกิดรายการ
- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์
- (13) รายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด หรือบางส่วน กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือนโยบายการลงทุน รวมถึงเหตุการณ์ที่ทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ โดยต้องรายงานเหตุการณ์ตามข้างต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบโดยไม่ชักช้า

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุงเพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง รวมถึงผู้เช่าเหมา ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 106 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
สายงานกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและ อสังหาริมทรัพย์	1	นายสุวิวัฒน์ ภูวนันต์	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 3 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 9 ปี
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	7	นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 17 ปี
		นางสาวปิ่นทษนิต นิลรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 10 ปี
		นางสาวธมมาวดี อินญา	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
		นางสาวณัฐพร ปิยพงศ์โกวิท	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 3 ปี
		นางสาวสุปราณี นิลละออ	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวพรเพ็ญ พื้นผา	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี
		นางสาววาสนา ชัยธง	เจ้าหน้าที่ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน 1 ปี

หน่วยงาน	จำนวน	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	1	นายพัชร์กัณณ์ ธนวรกิจสกุล	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ธาดานิพนธ์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 21 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	5	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	3	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 24 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	9	นายนิติพัฒน์ กมลศุภจิโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 18 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบุรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 21 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และ สนับสนุนการตลาด	2	นายวิจิต บำท้าว	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	11	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 9 ปี
สายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และบริหารความเสี่ยง	6	นางสาวภาวนุช เขียมนวชาติ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ การปฏิบัติงาน 34 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.2 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- 3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.3 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.5.1 และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งหมด 5 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (LHRREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านพักอาศัยและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

- ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้ง	:	1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ไลฟ์ ชั้นที่ 15 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555014553
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	100,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์จะระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อประสงค์จะมอบหมายงานบางส่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการบริหารทรัพย์สินหลักแทนโดยจะกำหนดอัตราค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. บริหารดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ
2. จัดให้มีการซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงฟื้นฟูและดัดแปลงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามความจำเป็นและสมควร
3. จัดเก็บรายได้จากทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์สุจริตและใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ และคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
Website	:	http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน : 99.99%
 2. ผู้ถือหุ้นรายย่อย : 0.01%
- รวม : 100%

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
 ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นดำเนินการได้
- (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กข.1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้
- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่งย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริตเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนด

- หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- (21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 8.3.2 (23)
- (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้วเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.84 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 34-37 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3
 1875 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 โทรศัพท์ : 0-2264-9090
 โทรสาร : 0-2264-0789-90

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
 โทรศัพท์ : 0-2009-9000
 โทรสาร : 0-2009-9991

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 42 รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000
 โทรศัพท์ : 0-2286-3484

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

-ไม่มี-

9. การกำกับการดูแลกองทุน

9.1 นโยบายการกำกับ

ผู้จัดการกองทุนมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทุนอีกด้วย โดยทางผู้จัดการกองทุนได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนของสหกรณ์หลักทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1.) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์ | ประธานกรรมการ |
| 2.) นายสุวัฒน์ ภาวสันต์ | กรรมการ |
| 3.) นางณัฐพัชร์ ตันกิตติรัตนกุล | กรรมการ |
| 4.) นางสาวปณิชนิต นิรัตน์ | กรรมการ |

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการการลงทุนของสหกรณ์หลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทุน

9.4 กองทุนมีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนซื้อลงทุน

- ไม่มี -

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
 - 1.1. การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกของฝ่ายงานฯ ด้วยระบบ Access Control
 - 1.2. กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าฝ่ายกองทุน รวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ก่อนและบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก

2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
 บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด
3. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้

ธุรกรรมที่กำกับดูแล

- กรณีที่บริษัทในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงนามทำข้อตกลงเกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินหลักของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ
 - กรณี ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ เตรียมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และลดทุนของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำการธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอน ดังนี้
 - 4.1 ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำการธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติเพื่อทุกครั้งที่ยื่นการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
 - 4.2 กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำการธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดบนพื้นฐานว่า กรรมการไม่ได้ปฏิบัติงานประจำวัน (Day to day operation) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทุกวันได้ ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็นได้แก่ การผิณัดชำระหนี้ของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีการรายงานรายชื่อบริษัทดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รายชื่อบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ที่ผิณัดชำระหนี้ นั้นจะต้องขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ซึ่งฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานต้องติดตามการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำการธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) ด้วย

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการ

กองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1.ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ● ระบบการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ● การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ● ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
2.ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ● การจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ● ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ● ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันภัยได้ของกองทรัสต์
3.ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> ● การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบการควบคุมบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
4.ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ● ระบบการคัดเลือกผู้ให้บริการ (service provider) หรือผู้เชี่ยวชาญ และที่ปรึกษา
5.ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้เช่าเหมา ● ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
6.ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
7.ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้ และการเบิกค่าใช้จ่าย ระบบงานปฏิบัติการ อาทิ ระบบการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์, ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV) โดยฝ่ายปฏิบัติการกองทุน ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
8.ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน ผู้รับผิดชอบหลัก คือ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน/ฝ่ายตรวจสอบภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ
9.ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน
10.ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 (สาม) ปี มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องระหว่างผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุนโดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และมีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 3) จัดให้มีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดให้มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือติดตามผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากงบการเงินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส ทั้งด้านการจัดเก็บรายได้และการจัดการค่าใช้จ่าย
- 5) มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาค่าใช้จ่ายเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

9.11.1. รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 100 หุ้นในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละ 100 หุ้น และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.11.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นรายละ 100 หุ้นและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดทำข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.11.3 รายงานเหตุการณ์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทางเว็บไซต์ www.set.or.th

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (รวมที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- (2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ มีมติสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (1) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
- (3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (1) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง] และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ใน (1) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (จ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) การเลิกกองทรัสต์
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
- 3) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 4) ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน ตราบเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับประกาศหรือแนวทางใดๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์"

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กองทุนได้ว่าจ้างบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นผู้สรรหาและว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการบริหารจัดการกองทุน

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 970,000 บาท

9.15 กรณีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการ โดยคำนึงถึงการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมุ่งเน้นไปยังผู้มีส่วนได้เสีย เป็นต้น

10.2. การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2568 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาจนถึงปัจจุบัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกักกับการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสี่ยงที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกักกับการและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกักกับการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกักกับการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกักกับการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาณุช เที่ยมนวชาติ

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา :ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	เม.ย. 2562 – ปัจจุบัน
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	เม.ย. 2550 - มี.ค. 2562
บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	รองผู้อำนวยการ	เม.ย. 2549 - เม.ย. 2550
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้จัดการ	พ.ค. 2548 - มี.ค. 2549
สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	เจ้าหน้าที่บริหาร	ก.ค. 2535 – เม.ย. 2548

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

12.1 รายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยง

12.1.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LH Bank โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LH Bank - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHMH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LHMH - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHR โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LHR
2. บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ("LHMH")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LHMH - เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 9.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้บริการระบบบริหารศูนย์การค้าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน
3. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LHBANK")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทร่วมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LH Bank - เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน - เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("LH Fund")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทร่วมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LH Fund - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("LHR")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.96 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LHR

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SCBAM - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
7. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SCBAM - เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
8. บริษัท แอล เอช มอลล์ จำกัด (“LHMAL”)	- เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ LHMAL - เป็นผู้รับบริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน
9. บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“LHP”)	- ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (Terminal 21 Asok)

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง หรือที่ website ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอล แอนด์ เอช จำกัด www.lhfund.co.th และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LHMAL”)	กองทรัสต์ เข้า ลง ทุน ใน สิ ท ธิ ก าร เช ่า อสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา จาก LHMAL ในมูลค่ารวมไม่เกิน 5,700 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี มีการออกแบบที่โดดเด่นและแตกต่างจากศูนย์การค้าทั่วไปในเมืองพัทยา และมีร้านค้าซึ่งครอบคลุมสินค้าและอาหารที่หลากหลาย จึงสามารถดึงดูดผู้มาเยี่ยมชมทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการและใช้จ่ายใช้สอยในโครงการเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	การลงทุนในทรัพย์สินเดิมและที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน โดยอาจกู้ยืมเงินจาก LH	การกู้ยืมเงินจาก LH Bank การกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับ Refinance และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
	<p>Bank ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีการให้หลักประกันบางส่วนในการกู้ยืมดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ LH Bank ยังเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>เพิ่มเติม จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity)</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว การกู้ยืมเงินอาจช่วยลดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution)</p> <p><u>การเช่าพื้นที่ของ LH Bank</u></p> <p>สำหรับการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการประกอบกิจการสาขาของ LH Bank ตามปกติ</p>
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“LHR”)	<p>กองทรัสต์แต่งตั้งให้ LHR เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริหารจัดการระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อบริหารจัดการศูนย์การค้า</p>	<p>LHR เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและมีความเชี่ยวชาญในการบริหารศูนย์การค้า และบริหารจัดการระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อบริหารจัดการศูนย์การค้า</p> <p>เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>โดย โครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามธุรกิจปกติ และเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ LHR เป็นอัตราที่มีความสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")	ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่าและจำหน่าย ทรัพย์สินเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ และ/หรือ กลุ่ม บุคคลเดียวกันกับ LH	การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน ร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด หรือไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ภายหลังการเพิ่มทุนให้แก่ LH และ/หรือ กลุ่ม บุคคลเดียวกับ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHMH ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าและจำหน่ายทรัพย์สิน เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ ดีให้แก่กองทรัสต์ และสร้างความเชื่อมั่นให้นัก ลงทุน เนื่องจากเป็นกลุ่มบริษัทที่มีฐานะทาง การเงินมั่นคง มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับ
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด ("LHP")	กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอาคารโครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และซื้อ สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจาก LHP ซึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการศูนย์การค้าดังกล่าว และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจะแต่งตั้งให้ LHFund เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่ กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้ จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ก่อนการ ลงทุน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้อง
 ผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วใน
 แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่
 ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนข้อมูลนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
 กองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนด
 ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน)
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะ
 ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ
 กองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.1.3 รายการระหวางกองทรวสดีกับทรวสดีและบุคคลที่เกยวโยงกันกับทรวสดี

บุคคลที่เกยวโยงกัน กับทรวสดี	ลักษณะของรายการ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
ธนาคารไทยพาณชย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรวสดีหลักของกองทรวสดี	การเช่าพื้นที่ของ SCB SCB เป็นผู้เช่ารายแรกที่ใช้พื้นที่ของโครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และพทยา การมีผู้ เช่าที่เป็นผู้ให้บริการธนาคารจะช่วยเหลือเสริมสร้างความ เชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีให้กับทั้ง 2 โครงการ นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่และเงื่อนไข ภายใต้สัญญาเช่าและบริการพื้นที่เป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
บริษัทหลักทรวสดีจัดการ กองทุน ไทยพาณชย จำกัด	ค่าธรรมเนียมทรวสดี ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรวสดี	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ เงื่อนไขในสัญญาที่ เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

12.2 นโยบายการทรวรกรรมในอนาคตและแนวโน้มการทรวายกายในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทรวรกรรมระหวางกองทรวสดีกับบุคคลที่เกยวโยงกันกับทรวสดีในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรวสดีสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้า
ทรวรกรรมได้อย่างทั่วถึง

2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
เว้นแต่ในกรณี ที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรวสดีเพื่อเข้าทรวรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรวสดีนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรวสดีแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกิน
กว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรวสดีที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรวสดีจะกระทำหรือยินยอมให้มีทรวรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้
ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรวสดี ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้ก่อตั้งทรวสดี
และทรวสดีมีข้อกำหนดในเรื่องการทรวรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหวางกองทรวสดีกับทรวสดี โดยทรวสดีจะกระทำการใดที่
เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรวสดี หรืออาจทำให้ทรวสดีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นทรวรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นทรวรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของทรวรกรรมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่เป็นการทรวรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรวสดีต้องมีการเปิดเผยข้อมูล
ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรวสดีทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่)
ของจำนวนหน่วยทรวสดีที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12.3 แนวโน้มการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับบุคคลเกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ในอนาคต

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์ของกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
2	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ค่าธรรมเนียมจัดการด้านบุคคล
3	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้ให้บริการ	- รับประโยชน์ตอบแทน (เงินปันผลจากกองทรัสต์) - รับค่าบริการระบบศูนย์การค้า
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LHBANK)	- ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - บริษัทร่วมของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) - ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค - เงินฝากธนาคาร - เงินลงทุนในเงินฝากประจำ - เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก - จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - ค่าธรรมเนียมจากการใช้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงิน
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ - ผู้ให้กู้ - ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค - จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - ค่าธรรมเนียมจากการใช้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงิน
6	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- สัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า
7	บริษัท แอล เอช มอลล์ จำกัด	เป็นผู้รับบริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน	

12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารอมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนาชาด จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
18	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
19	Bank of China	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
20	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
21	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
22	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
23	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
24	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
26	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
27	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสท์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
29	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท
สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซีเอช ดีเอส โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2568	%	2567	%	2566	%
สินทรัพย์ :						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	874,361,190	6.35%	-	0.00%	477,566,634	6.68%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,515,767,824	90.90%	12,295,027,856	91.89%	6,476,317,255	90.60%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	249,891,997	1.81%	928,155,971	6.94%	128,074,315	1.79%
ลูกหนี้		0.00%		0.00%		0.00%
จากการให้เช่าและบริการ	110,387,853	0.80%	129,586,513	0.97%	59,910,929	0.84%
จากดอกเบี้ย	498,296	0.00%	42,341	0.00%	8,580	0.00%
อื่น ๆ	443,076	0.00%	331,605	0.00%	202,660	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	418,460	0.00%	288,604	0.00%	194,179	0.00%
สินทรัพย์อื่น	16,934,462	0.12%	26,064,240	0.19%	6,346,212	0.09%
รวมสินทรัพย์	13,768,703,158		13,379,497,130		7,148,620,764	
หนี้สิน :						
เจ้าหนี้การค้า	94,483,629	0.69%	73,442,522	0.55%	37,920,801	0.53%
เจ้าหนี้อื่น	6,751,170	0.05%	19,415,915	0.15%	4,559,086	0.06%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	36,430,357	0.26%	72,848,667	0.54%	27,709,940	0.39%
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	12,513,694	0.09%	13,560,698	0.10%	7,848,558	0.11%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	635,309,105	4.61%	584,838,677	4.37%	318,591,275	4.46%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,143,545,802	22.83%	2,572,447,341	19.23%	735,641,733	10.29%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	208,060	0.00%	677,926,966	5.07%	896,260	0.01%
หนี้สินอื่น	26,103,651	0.19%	26,080,443	0.19%	11,367,343	0.16%
รวมหนี้สิน	3,955,345,468	28.73%	4,040,561,229	30.20%	1,144,534,996	16.01%
สินทรัพย์สุทธิ	9,813,357,690	71.27%	9,338,935,901	69.80%	6,004,085,768	83.99%
สินทรัพย์สุทธิ :						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,080,917,839	58.69%	8,080,917,839	60.40%	4,978,259,940	69.64%
กำไรสะสม	1,732,439,851	12.58%	1,258,018,062	9.40%	1,025,825,828	14.35%
สินทรัพย์สุทธิ	9,813,357,690	71.27%	9,338,935,901	69.80%	6,004,085,768	83.99%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.6125		12.0027		12.3018	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	778,064,700		778,064,700		488,064,700	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2568	%	2567	%	2566	%
รายได้จากการลงทุน :						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,694,241,548	99.53%	1,563,238,255	99.68%	1,257,912,065	99.70%
รายได้ดอกเบี้ย	8,964,440	0.33%	1,708,464	0.11%	577,462	0.05%
รายได้อื่น	3,866,836	0.14%	3,319,939	0.21%	3,183,934	0.25%
รวมรายได้	2,707,072,824		1,568,266,658		1,261,673,461	
ค่าใช้จ่าย :						
ต้นทุนการเช่าและบริการ	846,318,672	31.26%	498,570,961	31.79%	436,607,329	34.61%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,515,947	0.72%	13,205,161	0.84%	12,079,057	0.96%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688,274	0.36%	5,406,598	0.34%	4,890,412	0.39%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323,317	0.09%	1,658,825	0.11%	1,478,025	0.12%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	168,809,853	6.24%	100,791,013	6.43%	98,625,626	7.82%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910,414	0.11%	13,559,199	0.86%	963,936	0.08%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	220,340,825	8.14%	122,622,610	7.82%	95,739,117	7.59%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	107,895,036	3.99%	69,232,335	4.41%	56,248,979	4.46%
ต้นทุนทางการเงิน	131,064,205	4.84%	41,323,806	2.63%	33,525,108	2.66%
รวมค่าใช้จ่าย	1,508,866,543	55.74%	866,370,508	55.24%	740,157,589	58.66%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,198,206,281	44.26%	701,896,150	44.76%	521,515,872	41.34%
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน :						
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	100,768		11,548,283		3,837,874	
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	166,998,823		75,691,866		28,865,486	
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	167,099,591		87,240,149		32,703,360	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,365,305,872		789,136,299		554,219,232	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	2,568	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	928,155,971	128,074,315	160,940,672
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	249,891,997	928,155,971	128,074,315

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา กองทรัสต์ยังสามารถรักษาผลดำเนินงานโดยรวมของทั้ง 2 โครงการที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังจากเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวช่วงไตรมาสแรก และรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องอื่นๆ ส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินการดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 69,943.96 ตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 97 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,110.48 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าปกติอยู่ที่ร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

ไตรมาส	1/2568	2/2568	3/2568	4/2568
อัตราการเช่า (%)	98%	99%	98%	97%
อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	2,377	2,406	2,424	2,462

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

ไตรมาส	1/2568	2/2568	3/2568	4/2568
อัตราการเช่า (%)	96%	95%	95%	97%
อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	1,829	1,737	1,771	1,878

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงกับประมาณการโดยอ้างอิงรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชีในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์คาดการณ์รายได้รวมจากการให้เช่า (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ) ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ 2,247.80 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าเกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 2,694.2 ล้านบาท รายได้ที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการประมาณ 446.44 ล้านบาทหรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 20 จึงส่งผลให้กำไรสุทธิของกองทรัสต์ของปี 2568 สูงกว่าที่ประมาณการ

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีการปรับปรุงโครงสร้างสถาปัตยกรรมพื้นที่ส่วนกลาง (สุขา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โศก และได้มีทยอยแบ่งสัดส่วนการปรับปรุงพื้นที่เพื่อไม่ให้กระทบกับลูกค้าที่เช่าใช้บริการของศูนย์การค้า จากสาเหตุห้องสุขาที่ปิดปรับปรุงดังกล่าว ภายใต้งบประมาณ 100 ล้านบาท ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี 2567

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินต้นเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดเพิ่มเติมอีก 50 ล้านบาท จากเดิม 50 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี 2567 ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (IBD) อยู่ที่ร้อยละ 22.83 เนื่องจาก ณ วันที่ 3 มกราคม 2569 เบิกวงเงินกู้ยืมเพิ่มเติมในเข้าลงทุนในส่วนอาคารจอดรถโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในตลาด และมีต้นทุนการกู้ยืมถั่วเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.17 ต่อปี

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 งาน “SET Awards 2025” โดยกองทรัสต์ “LHSC” ได้รับรางวัล “SET Award of Honor Excellence in REIT Performance 2023-2025” ในกลุ่มรางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards เป็นครั้งที่ 3 อย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยม ควบคู่กับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้งกองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ที่ให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียน ในปี พ.ศ. 2568 และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG100 เป็นเวลา 2 ปี (พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2568) โดยการจัดระดับของสถาบันไทยพัฒน์ พิจารณาข้อมูลจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และผลประกอบการของบริษัทควบคู่ไปพร้อมกัน

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 ทั้งสิ้น 6 ครั้ง จำนวนรวม 1.1810 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาปิดถั่วเฉลี่ยรายปี 12.80 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ร้อยละ 9.23 โดยกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยมีการปรับปรุงรายการตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน กสท. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกันสำรองเพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืม ซึ่งเมื่อคำนวณแล้วคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 77.38 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และมีรายการปรับปรุงเพิ่มเติมตามข้อ 3.2 ตามประกาศที่ จท-3.(ว) 2/2564 เรื่องการพิจารณาถึงความจำเป็นของการดำรงสถานะเงินให้เหมาะสม ได้แก่ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งคิดเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 90.05 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทำให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์สูงกว่าประมาณการตามที่ได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ที่คาดว่าจะอยู่ที่ 1.0100 บาทต่อหน่วย

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 2,694.24 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 1,131.00 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 72.35 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 1,563.24 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาทั้งปี และจากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าโดยรวมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวช่วงไตรมาส 1 และมีรายได้ดอกเบี้ยจากการลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องอื่นเพิ่มเติมทั้งสิ้น 8.96 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 7.26 ล้านบาท ที่มีรายได้ดอกเบี้ย 1.71 ล้านบาท

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2568 รวมทั้งสิ้น 1,508.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 642.50 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 74.16 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 866.37 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 846.32 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 107.90 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 220.34 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 131.06 ล้านบาท เนื่องจากมีรับรู้ต้นทุนกู้ยืมเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ อีกทั้งค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สูงขึ้นผันแปรกับรายได้และขนาดทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้น

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 1,198.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 496.31 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 70.71 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 701.90 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานปกติของศูนย์การค้าที่ปรับตัวดีขึ้นตามอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นเพิ่มขึ้นตามลำดับ

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2568 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 203.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.63 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 51.00 ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 19.52 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 9.69 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 2.32 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 168.81 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 2.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายโดยรวมเพิ่มขึ้นซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 เนื่องจากผันแปรไปตามผลการดำเนินงานและขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	2568	2567	2566
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,515,947	13,205,161	12,079,057
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688,274	5,406,598	4,890,412
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323,317	1,658,825	1,478,025
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	168,809,853	100,791,013	98,625,626
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910,414	13,559,199	963,936

(5) ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	2568	2567	2566
อัตรากำไรขั้นต้น	68.59%	68.11%	65.29%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	48.86%	47.22%	43.82%
อัตรากำไรอื่น	0.48%	0.32%	0.30%
อัตรากำไรสุทธิ	44.26%	44.76%	41.34%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	12.21%	7.52%	8.69%

ปี 2568 หลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ส่งผลกระทบต่อประเทศไทยช่วงไตรมาสแรก กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการผลการดำเนินงานและการควบคุมค่าใช้จ่ายเป็นไปตามแผนงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2568 สะท้อนต้นทุนดำเนินงานที่ดีขึ้น จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยหรือค่าเช่าต่อหน่วยที่สูงขึ้น รวมถึงการการฟื้นตัวภาคการท่องเที่ยวในช่วงหลัง

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2568 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 131.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.74 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 217.16 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 41.32 ล้านบาท เนื่องจากการเริ่มรับรู้ค่าใช้จ่ายส่วนของต้นทุนกู้ยืมเพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงเล็กน้อย

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.65	5.55	7.76
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.12	0.18

กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 13.77 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี 2568 รวมถึงกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการเต็มปีของศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ราคาประเมินทรัพย์สิน(ล้านบาท)	2568	2567	2566
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด		บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	6,464.50	6,588.00	6,482.00
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	6,068.60	5,458.90*	

หมายเหตุ : * ราคาประเมินฯ เพื่อเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567

กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 167.00 ล้านบาท เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2567 ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,365.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 73.01 คิดเป็นจำนวน 576.17 ล้านบาท โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2568 อยู่ที่ 12,533.10 ล้านบาท

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.41	1.29	1.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	1.34	0.46
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.31	1.17	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	24.41	12.06	21.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15	30	17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.96	6.79	11.51
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	41	54	32

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,955.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 85.22 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 635.31 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,143.55 ล้านบาท เนื่องจากการเบิกเงินกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ส่วนของอาคารจอดรถ

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 (บาท)	31 ธันวาคม 2567 (บาท)	31 ธันวาคม 2566 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	928,155,971	128,074,315	160,940,672
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	249,891,997	928,155,971	128,074,315

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารโดยรวมทั้งสิ้น จำนวน 249.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.81 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสดและเงินฝากระหว่างทาง จำนวน 12.06 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารรวมจำนวน 237.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 มาจากกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 218.04 ล้านบาท เนื่องจากในวันที่ 3 มกราคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนของอาคารจอดรถโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา และการปรับปรุงครั้งใหญ่บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง(ห้องสุขา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 460.22 ล้านบาท มีการจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มเติมรวม 131.06 ล้านบาท รวมทั้งจ่ายคืนเงินต้นจำนวน 100 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 890.88 ล้านบาท

ในปี 2568 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนสำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง, อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้, อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว , อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน, วงเงินกู้ยืมในปัจจุบันจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอกับการชำระหนี้ตามภาระผูกพันและตามเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการใช้

(10) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบบัญชีปี 2568 ผลดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 1 ธันวาคม 2568 รวม 1.1810 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2568 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 11.58% และร้อยละ 9.23% ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.4

รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน(บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
01 ม.ค. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.1800	30 เม.ย. 2568
01 มี.ค. 2568 - 30 เม.ย. 2568	0.1800	25 ก.ค. 2568
01 พ.ค. 2568 - 30 มิ.ย. 2568	0.1800	12 ก.ย. 2568
01 ก.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568	0.1800	20 พ.ย. 2568
01 ก.ย. 2568 - 31 ต.ค. 2568	0.2200	30 ธ.ค. 2568
01 พ.ย. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	0.2410	27 มี.ค. 2569

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2568	2567	2566	2565	2564
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.49	0.1
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.181	1.052	0.935	0.490	0.100
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก*(10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557)					
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	11.58	10.31	9.17	4.80	0.98
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.58	10.31	9.17	4.80	0.98
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.8 0บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)					
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	9.23	8.22	7.30	3.83	0.78
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	9.23	8.22	7.30	3.83	0.78

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2569 เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวน ของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายได้จากการท่องเที่ยว สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations World Tourism Organization) ที่ประเมินว่า การท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 3-4 และภูมิภาคที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก 40 โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการ อุดหนุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ “Thailand's Grand Comeback 2026” ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

นโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2569 ควรให้ความสำคัญกับการเร่งรัดการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดย (1) การส่งเสริมการท่องเที่ยวมูลค่าสูงผ่านการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและจัดกิจกรรม การท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพและมีกำลังซื้อสูง อาทิ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) การท่องเที่ยว ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวเชิงกีฬา การประชุมและการจัดงานสัมมนา (MICE) (2) การยกระดับมาตรฐานและความปลอดภัย นักท่องเที่ยว โดยให้ความสำคัญต่อการสร้างมาตรฐานความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเพิ่มความเข้มงวด ในการออกใบอนุญาตผู้ประกอบการและผู้ให้บริการด้านการท่องเที่ยวที่ตรวจสอบได้ (3) การปราบปรามอาชญากรรมและเครือข่าย ธุรกิจผิดกฎหมายข้ามชาติที่แฝงตัวกับการท่องเที่ยว โดยบูรณาการการทำงานระหว่างหน่วยงานด้านความมั่นคงและการตรวจคนเข้าเมือง เพื่อฟื้นฟูความเชื่อมั่นให้แก่นักท่องเที่ยวและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของประเทศ (4) การดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และภัยธรรมชาติโดยเฉพาะการจัดทำแผนรองรับปัญหาฝุ่น PM2.5 และปัญหาอุทกภัยอย่างเป็นรูปธรรมทั้งในเชิงการป้องกันและในเชิงการรับมือเมื่อเกิดปัญหา และ (5) การเร่งแก้ปัญหาความแออัดในการเดินทางและส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง โดยการเจรจากับพันธมิตร สายการบินเพื่อเพิ่มจำนวนและความถี่ของเที่ยวบิน ตลอดจนเปิดเส้นทางบินตรงที่มีศักยภาพใหม่ๆ และสร้างเส้นทางเชื่อมโยงการเดินทาง ระหว่างเมืองหลักกับเมืองรอง เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง ควบคู่ไปกับการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติและวัฒนธรรมใหม่โดยมี ส่วนร่วมของชุมชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการกระจายตัวของรายได้จากภาคการท่องเที่ยว

ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีโอปิ้ง เซ็นเตอร์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีโอปิ้ง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์
จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่
ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปี้ง เซ็นเตอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปี้ง เซ็นเตอร์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปี้ง เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่อง เหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญาตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ ประกอบงบการเงินข้อ 3.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ในปี 2568 จำนวน 2,694 ล้านบาท หรือคิด เป็นอัตราร้อยละ 100 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญากับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อย จำนวนมากราย และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ ค่าเช่าและบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุม ที่กองทรัสต์ฯได้ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.3 และข้อ 6 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 12,516 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินโดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้การรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง
กับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น
ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อ
ขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ
ตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน
รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย
สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 14	874,361,190	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	12,515,767,824	12,295,027,856
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 14	249,891,997	928,155,971
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 14	110,387,853	129,586,513
จากดอกเบี้ย	14	498,296	42,341
อื่น ๆ	14	443,076	331,605
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		418,460	288,604
สินทรัพย์อื่น		16,934,462	26,064,240
รวมสินทรัพย์		13,768,703,158	13,379,497,130
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		94,483,629	73,442,522
เจ้าหนี้อื่น		6,751,170	19,415,915
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	36,430,357	72,848,667
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		12,513,694	13,560,698
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	14	635,309,105	584,838,677
เงินกู้ยืมระยะยาว	9, 14	3,143,545,802	2,572,447,341
หนี้สินตามสัญญาเช่า		208,060	677,926,966
หนี้สินอื่น		26,103,651	26,080,443
รวมหนี้สิน		3,955,345,468	4,040,561,229
สินทรัพย์สุทธิ		9,813,357,690	9,338,935,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10	8,080,917,839	8,080,917,839
กำไรสะสม	11	1,732,439,851	1,258,018,062
สินทรัพย์สุทธิ		9,813,357,690	9,338,935,901
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.6125	12.0027
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		778,064,700	778,064,700

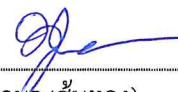
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายสุวัฒน์ ภาวนันต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีโอปิ้ง เซ็นเตอร์
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่ เฉพาะส่วนของ กองทรัสต์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2568		2567	
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)								
โครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ที่ตั้ง สุขุมวิท 19 (วัดนา)	97,905 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2583		6,019,915,634	6,456,606,455	48.22	5,964,063,767
แขวงคลองเตยเหนือ								
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ-1								
โครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ที่ตั้ง 777 และ 777/1 หมู่ที่ 6								
ตำบลนาเกลือ								
อำเภอบางละมุง ชลบุรี	158,051 ตร.ม.		13 มกราคม 2592		5,743,018,735	6,059,161,369	45.25	5,743,018,735
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					11,762,934,369	12,515,767,824	93.47	11,707,082,502
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5)								
เงินฝากประจำ								
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			2 มีนาคม 2569	1.420	100,000,000	100,000,000	0.75	-
พันธบัตร								
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB26312A	12 มีนาคม 2569	1.130	19,956,178	19,956,751	0.15	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB26319A	19 มีนาคม 2569	1.070	179,581,757	179,594,608	1.34	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB26326A	26 มีนาคม 2569	1.015	109,746,171	109,743,651	0.82	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB26N05A	5 พฤศจิกายน 2569	1.063	158,324,656	158,577,123	1.18	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB26D11A	11 ธันวาคม 2569	1.072	29,670,037	29,700,039	0.22	-
ตั๋วเงินคลัง								
กระทรวงการคลัง		TB26211A	11 กุมภาพันธ์ 2569	1.010	24,971,669	24,971,669	0.19	-
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิด แอล เอช คราสรักษ์ระยะสั้น พลัดด์ ชนิดสะสมมูลค่า		LHSTPLUS-A	-	-	250,000,000	251,817,349	1.88	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					872,250,468	874,361,190	6.53	-
รวมเงินลงทุน					12,635,184,837	13,390,129,014	100.00	11,707,082,502
								100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	2,694,241,548	1,563,238,255
รายได้ดอกเบี้ย		8,964,440	1,708,464
รายได้อื่น		3,866,836	3,319,939
รวมรายได้		2,707,072,824	1,568,266,658
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	14	846,318,672	498,570,961
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	19,515,947	13,205,161
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	9,688,274	5,406,598
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	2,323,317	1,658,825
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.4, 14	168,809,853	100,791,013
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,910,414	13,559,199
ค่าใช้จ่ายในการขาย		220,340,825	122,622,610
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	107,895,036	69,232,335
ต้นทุนทางการเงิน	14	131,064,205	41,323,806
รวมค่าใช้จ่าย		1,508,866,543	866,370,508
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,198,206,281	701,896,150
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	100,768	11,548,283
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	166,998,823	75,691,866
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		167,099,591	87,240,149
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,365,305,872	789,136,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,198,206,281	701,896,150
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	100,768	11,548,283
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	166,998,823	75,691,866
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,365,305,872	789,136,299
การเพิ่มทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12, 14	(890,884,083)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	474,421,789	3,334,850,133
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	9,338,935,901	6,004,085,768
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	9,813,357,690	9,338,935,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ง เซ็นเตอร์
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,365,305,872	789,136,299
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(100,768)	(11,548,283)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(166,998,823)	(75,691,866)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(733,221,877)	(5,065,648,725)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,736,626,439)	(1,313,945,925)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,870,347,853	1,803,967,420
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	19,198,660	(69,675,584)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	(455,955)	(33,761)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(111,471)	(128,945)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(129,856)	(94,425)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	9,129,778	(19,718,028)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น	21,041,107	35,521,721
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(12,664,745)	14,856,829
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(27,408,996)	39,625,537
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,047,004)	5,712,140
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	50,470,428	266,247,403
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	23,208	14,713,100
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(5,871,112)	(906,580)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	131,064,205	41,323,806
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	11,104	20,696
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	3,132,000,000
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(29,342,101)
จ่ายดอกเบี้ย	(138,975,060)	(35,005,007)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	670,000,000	1,886,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(100,000,000)	(50,000,000)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(360,000)	(360,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(890,884,083)	(556,944,065)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(678,263,974)	800,081,656
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	928,155,971	128,074,315
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	249,891,997	928,155,971
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	-	677,370,010
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2557 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 10.8 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 7.1 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 (30 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 9.2 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 7.1 ตามลำดับ)

1.2 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวได้

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชี

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดจะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ฯ มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

3.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของ
เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
(ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำ
เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่
มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี
นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใด
รายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการ
เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ
หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับ
กองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง
โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและ
กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า
หรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการ
ควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่
สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์
อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์ฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและ
หนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์ฯรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุน และปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

3.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	-	477,567
ซื้อเพิ่ม	3,736,626	1,313,946
จำหน่าย	(2,870,348)	(1,803,968)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	5,871	907
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	101	11,548
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,111	-
ยอดคงเหลือปลายปี	874,361	-

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างปี เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	โครงการ ศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 อโศก	โครงการ ศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 พัทยา	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	6,476,317	-	6,476,317
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	4,900,000	4,900,000
ซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	50,795	50,795
ลงทุนในสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า	-	60,954	60,954
ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า	-	53,900	53,900
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	677,370	677,370
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน			
ราคาระหว่างปี	80,000	-	80,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	(339)	-	(339)
การเปลี่ยนแปลงในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ที่ยังไม่เรียกชำระ	(3,969)	-	(3,969)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	6,552,009	5,743,019	12,295,028
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(677,370)	(677,370)
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	670,000	670,000
ค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่า	-	7,370	7,370
ปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์	55,852	-	55,852
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน			
ราคาระหว่างปี	(153,162)	324,391	171,229
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	(349)	-	(349)
การเปลี่ยนแปลงในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ที่ยังไม่เรียกชำระ	2,257	(8,249)	(5,992)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6,456,607	6,059,161	12,515,768

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารจอดรถของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา กับบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด โดยกองทรัสต์ฯ ได้สิทธิเข้าใช้พื้นที่ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต่อมาในวันที่ 3 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนของอาคารจอดรถดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 670 ล้านบาท สัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 24 ปี สิ้นสุดวันที่ 13 มกราคม 2592 กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 มาใช้ในการลงทุน

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	12,533,100	6,563,000
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระหว่างปี	-	5,743,019
รวม	12,533,100	12,306,019
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	208	557
หัก: ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ	(17,540)	(11,548)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	12,515,768	12,295,028

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

	2568	2567	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตรากดลด (ร้อยละ)	9.0 - 9.5	9.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตรากาไรใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	98.0 - 98.5	98.5	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร			
ต่อเดือน (บาท)	1,770 - 2,405	2,320	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและเงินฝากระหว่างทาง	12,064	14,433	-	-
<u>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	10	10	0.10	0.10
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,637	3,050	-	-
<u>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</u>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	13,626	14,341	0.10	0.10
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	221,555	896,322	0.20	0.40
รวมเงินฝากธนาคาร	237,828	913,723		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	249,892	928,156		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23,885	40,684
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	64,463	73,606
3 - 6 เดือน	3,876	593
6 - 12 เดือน	408	851
มากกว่า 12 เดือน	216	2,305
รวม	92,848	118,039
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ	17,540	11,548
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	110,388	129,587

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

				(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	วงเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	2568	2567
1	1,072	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายปี ซึ่งจะเริ่ม ชำระคืนเงินต้นครั้งแรกในปี 2563 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนธันวาคม 2572 และชำระคืน ดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส	590,000	690,000
2	1,550	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็น รายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืน เงินต้นครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้น ภายในเดือนพฤศจิกายน 2572	1,278,000	943,000
3	1,550	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็น รายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงิน ต้นครั้งแรกในเดือนมีนาคม 2571 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนธันวาคม 2572	1,278,000	943,000
รวม				3,146,000	2,576,000
หัก: ดอกเบี้ยขردادบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง				(2,454)	(3,553)
สุทธิ				3,143,546	2,572,447
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(75,000)	(50,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				3,068,546	2,522,447

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)	
		2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี		2,576,000	740,000
บวก: กู้เพิ่ม		670,000	1,886,000
หัก: ชำระคืนเงินกู้		(100,000)	(50,000)
ยอดคงเหลือปลายปี		3,146,000	2,576,000

วงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ภายใต้สัญญาวงเงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทใหญ่ของบริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ โดยจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 59.99

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้ 1,214 ล้านบาท (2568: ไม่มี)

10. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

	จำนวน หน่วย (ล้านหน่วย)	ราคาเสนอขาย ต่อหน่วย (บาท)	เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		
			มูลค่า ที่ตราไว้	ส่วนเกิน มูลค่า	รวม
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ยอดคงเหลือ ณ 1 มกราคม 2567	488	10.20	4,978	-	4,978
เงินที่ได้รับจากการเสนอขาย					
หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	290	10.80	2,958	174	3,132
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขาย					
หน่วยทรัสต์	-		-	(29)	(29)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2567	778		7,936	145	8,081
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2568	778		7,936	145	8,081

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,258,018	1,025,826
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,198,206	701,896
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	101	11,548
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	166,999	75,692
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(890,884)	(556,944)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,732,440	1,258,018

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)	วันที่จ่าย
28 กุมภาพันธ์ 2568	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	0.2050	159,503	28 มีนาคม 2568
31 มีนาคม 2568	วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568	0.1800	140,052	30 เมษายน 2568
25 มิถุนายน 2568	วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568	0.1800	140,052	25 กรกฎาคม 2568
15 สิงหาคม 2568	วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568	0.1800	140,052	12 กันยายน 2568
21 ตุลาคม 2568	วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2568	0.1800	140,052	20 พฤศจิกายน 2568
3 ธันวาคม 2568	วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568	0.2200	171,173	30 ธันวาคม 2568
รวมประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		1.1450	890,884	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)	วันที่จ่าย
28 กุมภาพันธ์ 2567	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.2050	100,053	28 มีนาคม 2567
26 มีนาคม 2567	วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567	0.1660	81,019	24 เมษายน 2567
26 มิถุนายน 2567	วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567	0.1800	87,852	25 กรกฎาคม 2567
15 สิงหาคม 2567	วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.1810	88,340	12 กันยายน 2567
15 ตุลาคม 2567	วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567	0.1700	82,971	22 พฤศจิกายน 2567
27 พฤศจิกายน 2567	วันที่ 1 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567	0.1500	116,709	26 ธันวาคม 2567
รวมประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		1.0520	556,944	

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้วเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.84 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ประเภทของค่าธรรมเนียม	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ฯ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้า	สำหรับการเช่าพื้นที่ร้านค้า: ไม่เกิน 0.5 - 1.5 เท่าของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ สำหรับการเช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย: ไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 และ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อและขายตามลำดับ
ค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานด้านการซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าที่มีการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือพัฒนา

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านบุคคลจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ในฐานะผู้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ในฐานะผู้เช่า
สำนักงานประกันสังคม บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - เจ้าของทรัพย์สิน	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าบริการระบบบริหารศูนย์การค้าจาก กองทรัสต์ฯ - ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า
บริษัท แอล เอช มอลส์ จำกัด	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ในฐานะผู้เช่า

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,516	13,205	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688	5,407	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	168,810	100,791	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.4
ค่าบริการจัดการด้านบุคคล	132,117	76,473	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้าน บุคคลตามจริง
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	8,641	4,905	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	79,370	36,575	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
รายได้ดอกเบี้ย	1,498	13	อัตราร้อยละ 0.10 - 1.42 ต่อปี

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,826	6,397	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	10,267	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	-	5,086	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	1,595	789	อัตราร้อยละ 0.20 ต่อปี
			(2567: อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปี)
สำนักงานประกันสังคม			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	63,349	58,042	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
ค่าบริการระบบบริหารศูนย์การค้า	7,324	4,084	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16.4
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	69,578	48,736	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	5,011,749	ใกล้เคียงราคาประเมิน
บริษัท แอล เอช มอลต์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	600	600	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้			

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	252	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย*	3,467	3,021
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย*	1,721	1,334
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย*	20,685	17,662
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจ่าย*	1,745	92
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	13,636	14,351
เงินฝากประจำ	100,000	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	66	17
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	4,118	4,027
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	490	-
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย*	385	4,909
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,868,000	1,633,000

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	224,192	899,372
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	133	249
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	8	42
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,903	2,653
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด		
เจ้าหนี้การค้า	7,897	-
เจ้าหนี้อื่น	74	-
ลูกหนี้อื่น	-	13,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย*	-	5,819
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	670,000
บริษัท แอล เอช มอลต์ จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	150	150

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 7,040 ล้านบาท (2567: 8,184 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 72.82 (2567: ร้อยละ 123.33) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 16.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 ล้านบาท (2567: ไม่มี)

- 16.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคต มีจำนวนดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	37	63
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	9

- 16.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการระบบบริหารศูนย์การค้า ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีกำหนดระยะเวลาของสัญญา 3 ปี ค่าบริการปีละไม่เกิน 16 ล้านบาท มีกำหนดจ่ายชำระเป็นรายเดือน

- 16.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 9 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้านายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	874	-	874
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	12,516	12,516

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	12,295	12,295

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมการให้สินเชื่อที่เหมาะสม นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีจำนวนมากราย และกองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าเพื่อเป็นประกันในกรณีที่ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยคงที่ มากกว่า 1 - 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	622	-	-	252	874	1.01 - 1.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	235	15	250	0.10 - 0.20
ลูกหนี้	-	-	-	110	110	-
	622	-	235	377	1,234	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	94	94	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	7	7	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	36	36	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-	-	635	635	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	3,144	-	3,144	หมายเหตุ 9
	-	-	3,144	772	3,916	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	ตาม ราคาสถา	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	911	17	928	0.10 - 0.40
ลูกหนี้	-	-	-	130	130	-
	-	-	914	144	1,058	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	73	73	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	19	19	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	73	73	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-	-	585	585	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,572	-	2,572	หมายเหตุ 9
หนี้สินตามสัญญาเช่า	678	-	-	-	678	2.791 - 4.275
	678	-	2,572	750	4,000	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569



YourMoney
WeCare