

รายงาน ประจำปี 2567



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดวอลิตี้ เอ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
(QHHRREIT)



รายงานประจำปี 2567

(แบบ 56-REIT2)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	10
1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	10
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	74
4. ปัจจัยความเสี่ยง	78
5. ขอฟิทาพและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	92
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	92
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	94
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	94
8. โครงสร้างการจัดการ	97
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	123
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	131
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	131
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	132
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	140
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	140
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทุน	142
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	151
16. รายงาน และงบการเงินของกองทรัสต์	152

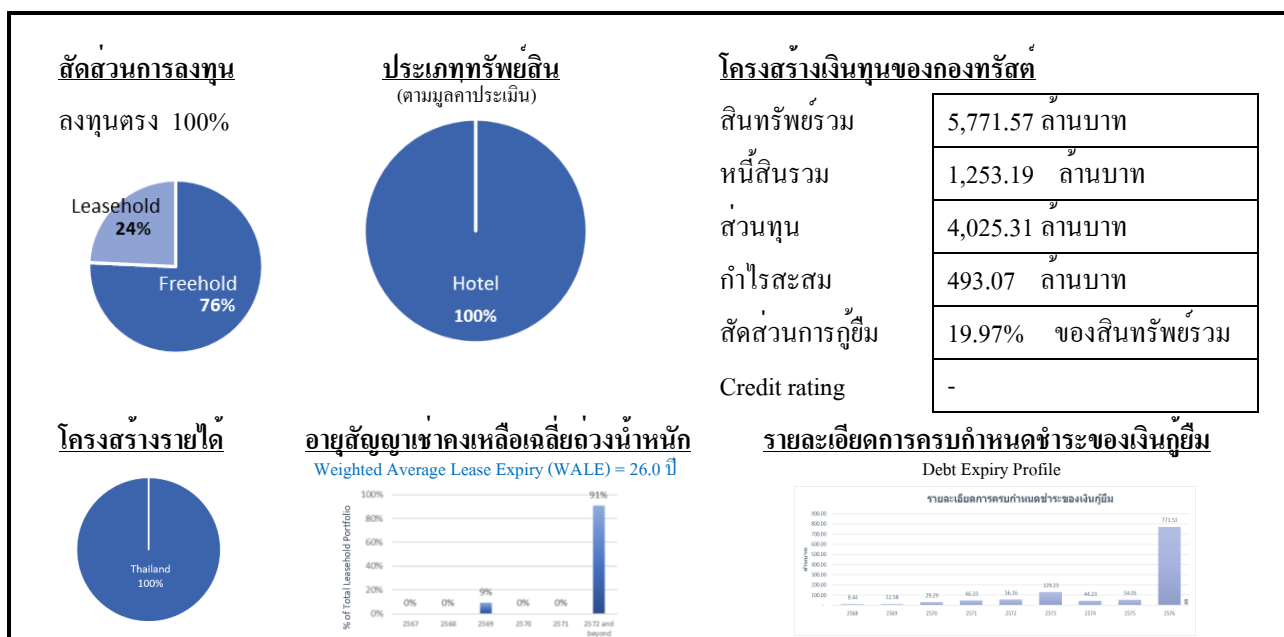
ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHRREIT)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	QHRREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 เมษายน 2567

Market Cap (ล้านบาท)	2,301.60	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาทต่อหน่วย)	6.85
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	4,518.38	NAV ต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	13.4475
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	4,025.31	Par ต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	11.9801
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	336,000,000	Price/NAV (เท่า)	0.51
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 เมษายน 2567	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	Freehold 76% Leasehold 24% (ซึ่งมีอายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก 26.0 ปี)



รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีประเมินรายได้ (วิธีหลัก) (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1: กรรมสิทธิ์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี (หรือปัจจุบันเรียกว่า โครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูนํ้า)	2,253.80	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
ทรัพย์สิน 2: กรรมสิทธิ์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท (สุขุมวิท 10)	1,979.80	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
ทรัพย์สิน 3: สิทธิการเช่าของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (ชิดลม)	124.30	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
ทรัพย์สิน 4: สิทธิการเช่าของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม (หรือปัจจุบันเรียกว่าโครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล สีลม)	1,231.90	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

โดยผู้อ่านสามารถหาข้อมูลรายงานประเมินทางเว็บไซต์ URL : <https://www.qhhr-pf.com/appraisalreport>

ผู้อ่านรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	105,280,000	31.33
2.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,347,000	3.97
3.	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	8,844,000	2.63
4.	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	2.53
5.	นาง พนิดา วงศ์หนองเตย	7,530,000	2.24

Foreign Limit: 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

Current Foreign Holding: 3.94% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

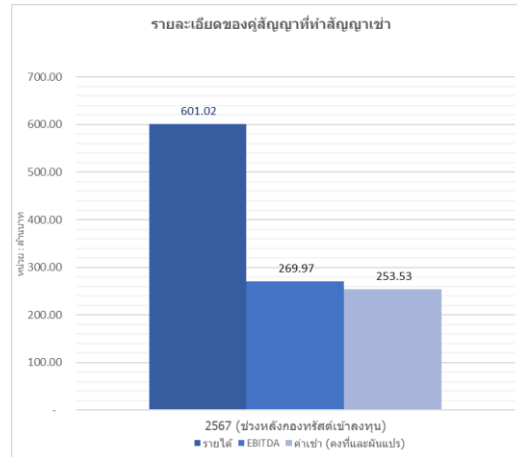
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

โครงการมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้อ่านหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วและอย่างน้อยปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้อ่านหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

โดยกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรวม 0.41 บาทต่อหน่วยทรัสต์จากผลดำเนินงานปี 2567 (24 พ.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567) โดยไม่มีการลดทุนระหว่างปี

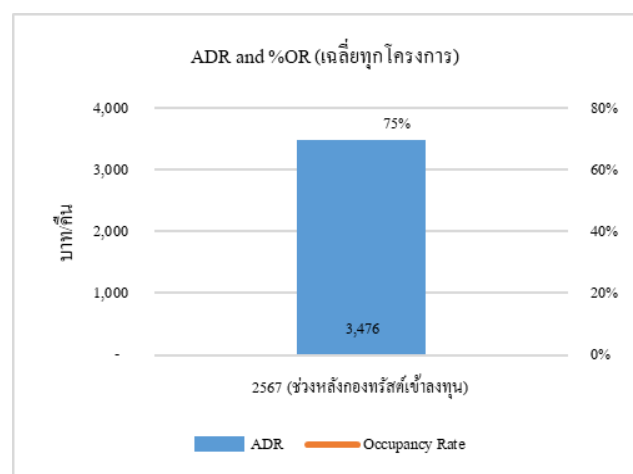
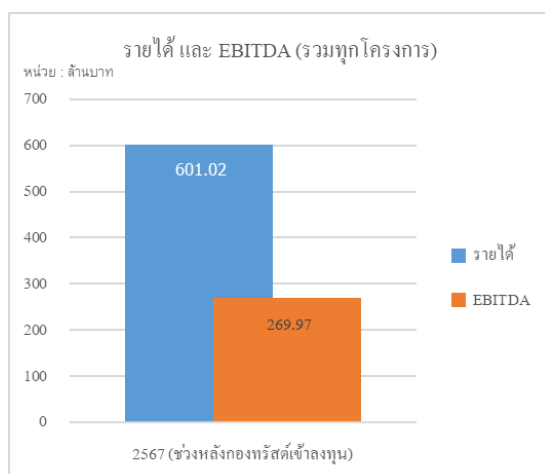
ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีแผนการสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 10.20 ล้านบาท และสำรองเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 170 ล้านบาท เพื่อสามารถแข่งขันในอุตสาหกรรม รวมถึงเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินในการหารายได้แก่กองทรัสต์

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าเหมา



ผลการดำเนินงานของปี 2567 (นับแต่วันโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม QHHR ในวันที่ 24 พ.ค. 2567) กองทรัสต์มีรายได้ตามสัญญาเช่าซึ่งทั้งหมดเป็นค่าเช่าจำนวน 253.53 ล้านบาท โดยผลประกอบการโรงแรมของผู้เช่า/เช่าช่วง จำนวนประมาณ 601.02 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานของโครงการลงทุนของกองทุนรวมปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยวของประเทศไทย ประกอบการทรัพย์สินภายในกองทรัสต์มีการดำเนินการปรับปรุงส่วนห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ได้แก่โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม นอกจากนี้ ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ภายใต้แบรนด์ใหม่ในชื่อ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ทั้งนี้ ในปี 2567 ผู้เช่า/เช่าช่วงมีการชำระค่าเช่าค้างครบถ้วนแล้วภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2567

ผลการดำเนินงานย้อนหลัง



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินสำคัญ	2567
Rental and services income (THB)	253,531,748
Other Income (THB)	4,292,379
Net investment income (THB)	200,533,284
Increase in net assets resulting from operations (THB)	556,909,383
EPU (THB)	1.66
DPU (THB)	0.41
Capital Reduction	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	19.97%
Interest Cost (%)	ไม่เกิน MLR -1.98%
Operating Cash Flow (THB)	(952,636,422)
Financing Cash Flow (THB)	991,853,783
Net Cash Flow (THB)	39,217,361
NAV (THB)	4,518,382,983
P/NAV (Times)	0.51
Dividend Yield (%)	5.99%
Market Cap (THB)	2,301,600,000
Closing Price (THB)	6.85

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ QHHRREIT เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 โดยมีรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 253.53 ล้านบาท เป็นผลจากการให้เช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม แอนด์ เรซิเดนซ์ ของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์พอยต์ ประตูนํ้า, (2) โครงการเซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์พอยต์ ซิดลม และ (4) โครงการเซนเตอร์พอยต์ สิลม สำหรับค่านำจ่ายของกองทรัสต์ในช่วงเวลาเดียวกันปี 2567 กองทรัสต์มีค่านำจ่ายสุทธิทั้งสิ้น 57.29 ล้านบาท โดยค่านำจ่ายหลักเกิดจากต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 6.25 ล้านบาท อันมีเหตุหลักจากการซื้ออุปกรณ์ทดแทน ทั้งนี้ ในระหว่างรอบปีบัญชี มีการปรับหลักการจัดประเภทค่านำจ่ายที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งส่งผลให้ค่านำจ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่รับรู้ในหมวดต้นทุนค่าเช่าและบริภณนั้น มีการจัดประเภทเป็นหมวดรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน อันส่งผลให้มูลค่าการปรับปรุงของทรัพย์สินที่ปรับปรุงที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์

(Freehold Interest) ของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ส่วนห้องพัก (Major Renovation เฟส 2) และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งมีการเปิดให้บริการพื้นที่ซึ่งทำการปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และมีกำหนดการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ รวมถึงมูลค่าปรับปรุงของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีส้ม ที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) อายุประมาณ 29 ปี เพื่อเพิ่มศักยภาพและอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 คิดรวมมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงทุกโครงการเป็นจำนวน 373.61 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายค่าง่ายจำนวน 60.48 ล้านบาท และในงวดนี้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีเหตุหลักจากการได้มาในสินทรัพย์ลงทุนโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม รวมถึงต้นทุนทางการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ลงทุน นอกจากนี้ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีส้ม ภายใต้แบรนด์ใหม่ในชื่อ เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น ประมาณ 200.53 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนทั้งสิ้น ประมาณ 356.38 ล้านบาท อันมีเหตุหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการทบทวนมูลค่าประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สีส้ม เพื่อให้สะท้อนภาพภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ ซึ่งกำไรจากการทบทวนมูลค่าประเมินเป็นรายการที่มีใช้ตัวเงิน หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบบัญชี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 556.91 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,518.38 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.4475 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
เงินกู้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67	1,152,817,863 บาท
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 7-10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 2-3 ปี

โดยสัญญากู้ยืมจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีการนำทรัพย์สินหลัก คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า เป็นหลักประกันบนสัญญาทุกฉบับ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2567 (วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม) – 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	รายละเอียดของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ย	ตามโครงการ
		เรียกเก็บจริง	

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	6,572.50	0.15	ไม่เกิน 2.0% ของ TAV
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	811.23	0.02	ตามอัตราที่นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,113.60	0.07	ไม่เกิน 1.0% ของ TAV
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,921.70	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	6,245.27	0.15	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	27,652.39	0.64	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,974.16	0.26	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	57,290.85	1.33	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
3. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนถัวเฉลี่ย เท่ากับประมาณ 4,302.84 ล้านบาท
4. กองทรัสต์มีค่าปรับปรุงใหญ่และซื้อทดแทนที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชี จำนวน 374 ล้านบาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไป - ความเสี่ยงทางการเมือง - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม - ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ - มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ - ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง - ความเสี่ยงด้านภาษี - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ - ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนอาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน - ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง - ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน - การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
<p>2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน</p>
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์ - ความเสี่ยงที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง - ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้บริหาร โรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย - ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน - ความเสี่ยงจากการต้องใช้พื้นที่และงานระบบส่วนกลางในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงร่วมกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น
<p>3. ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทรัสต์</p>
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ความเสี่ยงจากสัญญา <ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง - การถูกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง - การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงในการหาผู้เช่าช่วงใหม่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง - ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมด และอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน - ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ - ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง - ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน - การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
--

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484
URL	www.lhfund.co.th

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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/

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์”

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) :	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) :	Quality Houses Hotel and Residence Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ :	QHHRREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย :	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
โครงการที่เข้าลงทุน :	<p>ทรัพย์สินประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 4 โครงการ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า (Freehold) 2. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (Freehold) 3. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม (Leasehold) 4. โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม (Leasehold)
อายุกองทรัสต์ :	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว :	4,025,313,600 บาท (สี่พันยี่สิบห้าล้านสามแสนหนึ่งหมื่นสามพันหกร้อยบาท)
ผู้จัดการกองทรัสต์ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์ :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ QHHRREIT”) ก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม QHHR ซึ่งกองทรัสต์จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ก่อกำเนิดขึ้นเพื่อระดมทุนเพื่อซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่าง

ต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อาทิ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินใหม่ เพื่อเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กลยุทธ์ในการดำเนินการหรือการจัดหาประโยชน์ และเป้าหมาย

เป้าหมายหลักในการบริหารจัดการของกองทรัสต์ คือ การจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากกรรมสิทธิและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ โดยมีการบำรุงรักษาสภาพ และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อให้โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเม้นต์ ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถรักษาระดับราคาเช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน ได้ไม่ด้อยกว่าโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเม้นต์อื่น ๆ ที่อยู่ในระดับเดียวกัน โดยมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดี โดยการดำเนินงานในแต่ละปีโดยจะเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และภาพรวมของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทได้รับผลกำไร ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประโยชน์ที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ QHHRREIT จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 336 ล้านหน่วย หน่วยละ 11.9801 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) โดยวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ซึ่งได้แก่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นและภาระหนี้สินจำนวนเงินรวมสุทธิ 4,025 ล้านบาท และในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ด้วยเงินกู้ยืมเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 อันเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) และวาระกู้ยืมเพื่อการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

โดยในเรื่องการแปลงสภาพ กรมสรรพากรได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 มีวัตถุประสงค์ในการยกเว้นภาษีในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ยกเว้นภาษีเงินได้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือ ก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวไว้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

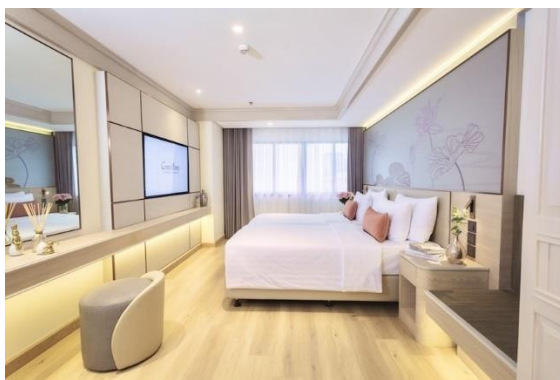
2.2.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการด้านทรัพย์สิน

ในปี 2567 กองทรัสต์ QHHRREIT ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 374 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงประจำปี 2567 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมและเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 รวมถึงรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งได้รับมติอนุมัติในการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ส่วนห้องพักทั้งโครงการพร้อมส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอล ลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้กองทรัสต์ฯ ถึงความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

โดยการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนของโครงการ และพื้นที่อาคาร Main ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2567 และคาดว่าจะแล้วเสร็จเพื่อเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น

รูปการปรับปรุงส่วนอาคาร Main และพื้นที่ส่วนกลาง





และการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ห้องพักจำนวน 62 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และมีการเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

รูปการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน



และการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) ซึ่งคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 29 ปี ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่ห้องพักทั้งหมดและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และมีการเปิดให้บริการช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้ตอบสนองความ

ต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของ กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

รูปการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



LH หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LHFG หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชีล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

LH Fund หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

QH หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

QHHRREIT หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

CPH หมายถึง บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด

QHI หมายถึง บริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

SCBAM หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย ขอบบังคับหรือประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาระสำคัญสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามแบบ 56-REIT1 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

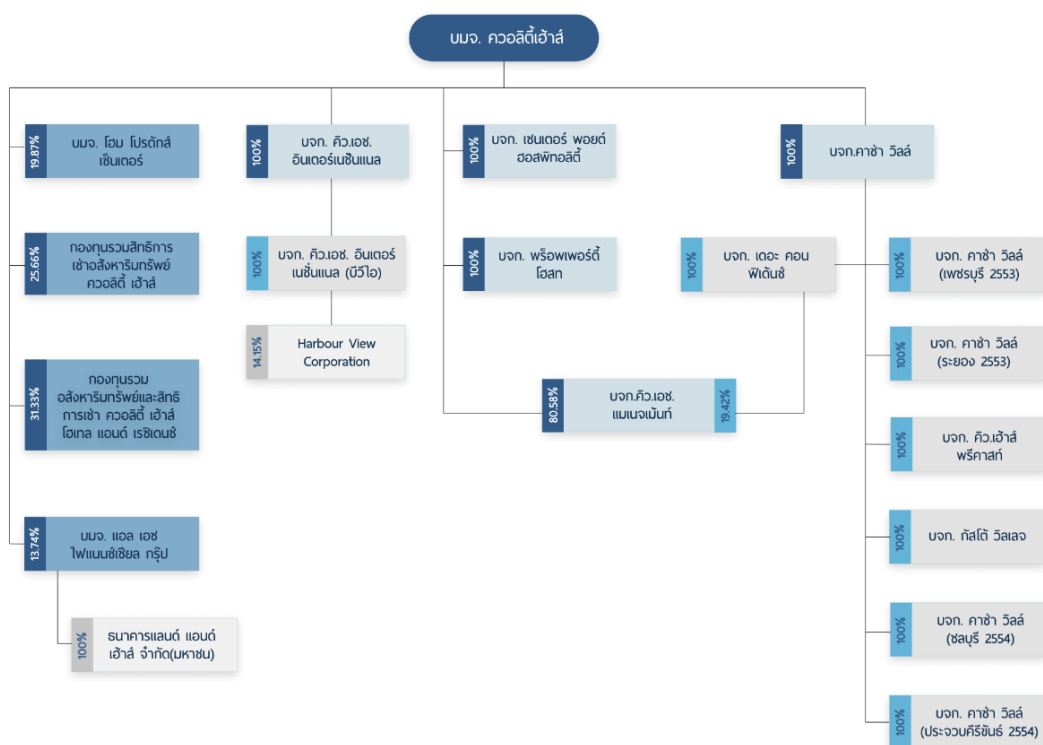
ความสัมพันธ์กับคุณธุรกิจของผู้บริหารองค์การพิมพ์หรือของผู้อื่นรายใหญ่

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 31.33 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงโรงแรม/เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของโรงแรม/เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้ง 4 แห่ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าและผู้เช่าช่วง โดยพิจารณาจากอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเป็นหลัก

การดูแลรักษาทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายตัวเป็นสำคัญ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอศพิทอโลจี จำกัด และบริษัท คิว.เอช.

อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์มาอย่างยาวนาน ทำให้มีความเชี่ยวชาญในระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีการบริหารการตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดหาเครือข่ายในการเสนอการให้บริการแก่ลูกค้า ระบบกลางในการจัดซื้อ ระบบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบการบริหารจัดการ

โครงการสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	39,217,361	0.87

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้	0	0.00
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,596,967,650	123.87
4. สินทรัพย์อื่น ลูกหนี้จากการให้เช่า	118,434,869	2.62
สินทรัพย์อื่นๆ	16,948,562	0.38
รวม	135,383,431	3.00
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	5,771,568,442	127.74
5. หนี้สิน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(65,002,693)	(1.44)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(1,154,350,514)	(25.55)
หนี้สินอื่น	(33,832,252)	(0.75)
รวมมูลค่าหนี้สิน	(1,253,185,459)	(27.74)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์	4,518,382,983	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์	336,000,000.00	หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2567	13.4475	บาท

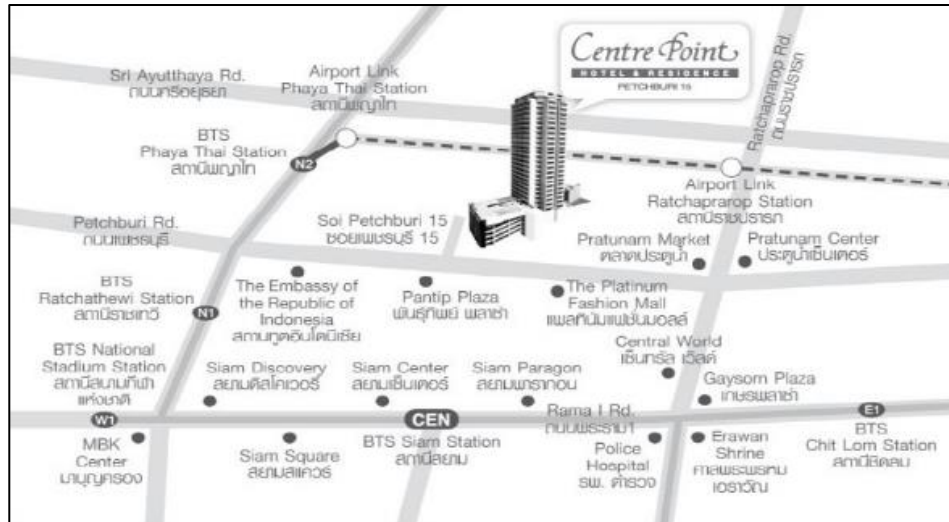
2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า เป็นโครงการโรงแรมตั้งอยู่ที่บริเวณปากซอยเพชรบุรี 15 ถนนเพชรบุรี ในย่านประตูนํ้าซึ่งเป็นย่านการค้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูปที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้างสรรพสินค้าต่างๆ อาทิเช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ แพลตตินั่ม มอลล์ และ เออีซี ฟู้ด โฮเทล ประตูนํ้า (เดิมเป็น “พันธุ์ทิพย์ ฟลาซ่า”) ทำให้ได้รับความนิยมจากกลุ่มนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เข้ามาทำการค้าในประเทศไทย หรือที่มาประชุมติดต่อธุรกิจในประเทศไทย โดยตัวโครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม 28 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้นติดกับบริเวณด้านหน้าโครงการ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20,074 ตารางเมตร ด้วยลักษณะการออกแบบจากการผสมผสานแนวความคิดของความเป็นไทยและความเป็นสากล ให้บริการห้องพักทั้งแบบสตูดิโอและหนึ่งห้องนอน รวม 266 ห้อง ที่มุ่งเน้นการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานทั้งห้องรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ ด้วยขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม นอกจากนี้โครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ที่ให้บริการอย่างครบครัน อาทิ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ ห้องประชุม เป็นต้น และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาให้บริการ โดยในช่วงต้นปี 2566 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) และปรับปรุงส่วนห้องพักแล้วเสร็จทั้งหมดเมื่อปี 2567 พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสปิทอลลิตี จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จาก

เดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า



รายละเอียดโครงการ													
ชื่อเดิม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี												
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ												
ลักษณะโครงการ	อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น รวมชั้นจอดรถ 5 ชั้น มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 266 ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 19,806 ตารางเมตร ที่จอดรถในอาคารจำนวน 137 คัน และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 20,074 ตารางเมตร												
เลขที่โฉนดที่ดิน	2529, 13925												
ขนาดที่ดิน	รวม 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา												
ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม)	<table><tr><td>ราคาซื้อ</td><td>1,142.0</td><td>ล้านบาท</td><td>โดยแบ่งเป็น</td></tr><tr><td>Construction and Renovation Cost</td><td>1,131.0</td><td>ล้านบาท</td><td></td></tr><tr><td>Fixed Assets</td><td>11.0</td><td>ล้านบาท</td><td></td></tr></table> โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555	ราคาซื้อ	1,142.0	ล้านบาท	โดยแบ่งเป็น	Construction and Renovation Cost	1,131.0	ล้านบาท		Fixed Assets	11.0	ล้านบาท	
ราคาซื้อ	1,142.0	ล้านบาท	โดยแบ่งเป็น										
Construction and Renovation Cost	1,131.0	ล้านบาท											
Fixed Assets	11.0	ล้านบาท											
ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)	1,842.00 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567												
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน	24 พฤษภาคม 2567												

ราคาประเมินปี 2567	2,253.80 ล้านบาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยวิธีรายได้ (Income Approach))
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารเปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2533 และได้มีการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ทันสมัยเมื่อปี พ.ศ. 2548 รวมถึงปรับปรุงสภาพลักษณะห้องพัก ในปี พ.ศ. 2566 - 2567
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทาลิตี้ จำกัด ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
รายได้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 24 พ.ค. (วันที่กองทรัสต์รับโอน ทรัพย์สินจากกองทุนรวม) ถึง 31 ธ.ค. 2567	ประมาณ 89.58 ล้านบาท

2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 เป็นโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 10 ใกล้กับจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินัล 21 อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เชนจ์ เป็นต้น ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและที่พักอาศัยบริเวณหนึ่งใจกลางกรุงเทพมหานคร และเป็นบริเวณที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยนิยมพักอาศัย ทั้งนี้ โครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม 28 ชั้น และอาคารเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ สูง 5 ชั้น 2 หลัง โดยให้บริการห้องพักโรงแรมจำนวน 162 ห้อง และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 64 ห้อง รวมห้องพักสำหรับให้เข้าพักทั้งหมดจำนวน 226 ห้อง พร้อมที่จอดรถจำนวน 196 คันพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 36,345 ตารางเมตร โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เป็นโครงการที่มีห้องพักหลายรูปแบบ อาทิ ห้องพักประเภทสตูดิโอ ห้องพักหนึ่งห้องนอน ห้องพักสองห้องนอน ห้องพักสามห้องนอน เซมิเพนท์เฮาส์ และเพนท์เฮาส์แบบคูลิเก็กซ์ มีพื้นที่ห้องพักที่กว้างขวาง และมีระเบียงโดยรอบ รวมถึงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้องพัก เช่น สมาร์ททีวี และอินเทอร์เน็ตไร้สาย นอกจากนี้ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ร้านค้าขายของสินค้า (Mini Mart) ร้านเสริมสวย ห้องออกกำลังกาย ซาวน่า สระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม อินเทอร์เน็ต และบริการรถรับส่ง เป็นต้น และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาให้บริการ โดยในช่วงปี 2565 – 2566 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) เพื่อปรับปรุงพื้นที่ในส่วนห้องพัก ห้องอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในอาคารโรงแรม และปรับปรุงเพิ่มห้องพักสำหรับอาคารเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (อาคาร A และ B) จาก 45 ห้อง เป็น 64 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนกลาง ทำให้โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท มีความทันสมัยและสามารถรองรับผู้ให้บริการได้มากยิ่งขึ้น และในปี 2567 โครงการได้มีการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) มีการปรับปรุงในส่วนอาคาร Main บางส่วน

แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10



รายละเอียดโครงการ	
ชื่อเดิม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	อาคารโรงแรม 28 ชั้น และอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 162 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 64 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมด 226 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 36,345 ตารางเมตร ที่จอดรถ 196 คัน [หมายเหตุ] ก่อนการปรับปรุงปี 2565 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มี จำนวน 45 ห้องพัก และจำนวนห้องสำหรับให้เช่าพักรวมทั้งหมด 207 ห้อง
เลขที่โฉนดที่ดิน	4745, 5034, 5252
ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา
ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม)	<div> <div>ราคาซื้อ</div> <div>1,470.0 ล้านบาท</div> </div> <div> <div>โดยแบ่งเป็น</div> <div>Construction and Renovation Cost</div> <div>1,455.0 ล้านบาท</div> </div> <div> <div>Fixed Assets</div> <div>15.0 ล้านบาท</div> </div> <div> <div>โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555</div> </div>
ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)	1,979.80 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน	24 พฤษภาคม 2567
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
ราคาประเมินปี 2567	1,979.80 ล้านบาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2567 โดยวิธีรายได้ (Income Approach))
ปีที่เปิดใช้อาคาร	- อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2536 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2548 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2550 โดยในปี 2567 มีการเริ่มปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ - อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 หลัง (อาคาร A และ B) เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ. 2547 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2565 และแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2566
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
รายได้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 24 พ.ค. (วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม) ถึง 31 ธ.ค. 2567	ประมาณ 55.58 ล้านบาท

3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เป็นโครงการโรงแรมตั้งอยู่บนถนนหลังสวน ย่านธุรกิจใจกลางเมือง ใกล้กับถนนสีลม ถนนเพลินจิต ถนนสาทร สวนสาธารณะลุมพินี อีกทั้ง สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายโดยสถานีรถไฟฟ้า ซิดลม โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ประกอบด้วยอาคาร โรงแรม 24 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ให้บริการให้เข้าพักจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เข้าพักทั้งหมด 178 ห้อง พร้อมทั้งจอดรถ 82 คัน บนพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 23,025 ตารางเมตร ซึ่งมีงานระบบสาธารณูปโภคของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ชุด ลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพัก รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉินโดยให้บริการทั้งรูปแบบห้องพักแบบสตูดิโอ ห้องพักหนึ่งห้องนอน ห้องพักสองห้องนอน และห้องพักสามห้องนอน ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งส่วนรับแขก ห้องนอน และห้องน้ำ นอกจากนี้ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง สมาร์ททีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เตาปิ้งและที่ร่อนริด ตู้แช่ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน

ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ ห้องประชุม ห้องซักผ้าส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม เปิดดำเนินการเมื่อปี 2539 โดยได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จในปลายปี 2554 และได้รับการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม



รายละเอียดโครงการ			
ชื่อเดิม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน		
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 60 ถนนหลังสวน ซอย 1 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ		
ลักษณะโครงการ	อาคารพักอาศัยสูง 24 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้น ดำเนินกิจการด้านโรงแรมจำนวน 72 ห้อง และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 106 ห้อง รวมห้องสำหรับให้เช่าพักทั้งหมดจำนวน 178 ห้อง พร้อมที่จอดรถภายในอาคาร 82 คัน พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นรวมประมาณ 23,025 ตารางเมตร		
เลขที่โฉนดที่ดิน	710		
ขนาดที่ดิน	61 ไร่ 3 งาน 33.7 ตารางวา ทั้งนี้ อาคารตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินประมาณ 1-34-0 ตารางวา		
ราคาทุนเริ่มแรก ณ กองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ณ กองทุนรวม)	ราคาซื้อ	730.0	ล้านบาท
	โดยแบ่งเป็น		
	Construction and Renovation Cost	695.0	ล้านบาท
	Fixed Assets	35.0	ล้านบาท
	โดยเป็นมูลค่าทุน ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2555		

ราคาทุน ณ วันโอนสิทธิเพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์)	175.54 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน	24 พฤษภาคม 2567
ราคาประเมินปี 2567	124.30 ล้านบาท (บริษัท เคแทค แอปเพรชด์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยวิธีรายได้ (Income Approach))
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์	รับโอนสิทธิการเช่าอาคาร ระบบสาธารณูปโภคพร้อมส่วนควบ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังครุและอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 1.4 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2569
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2539 และได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่เมื่อปี พ.ศ. 2554
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
รายได้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 24 พ.ค. (วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม) ถึง 31 ธ.ค. 2567	ประมาณ 71.51 ล้านบาท

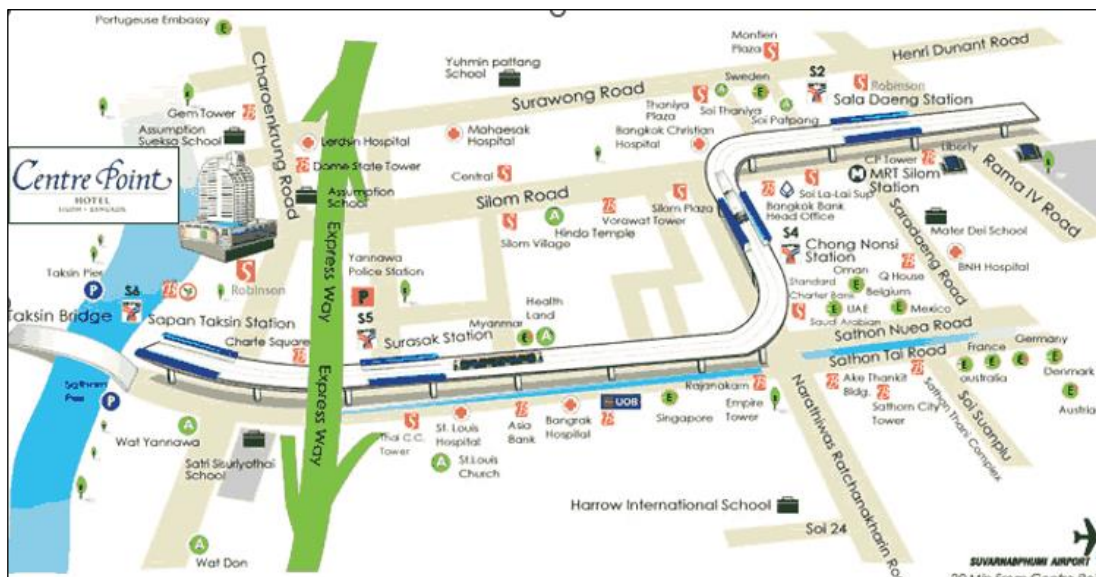
4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Mixed-use) ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแหล่งที่พักอาศัยสำคัญในการทำธุรกิจในบริเวณ ถนนสีลม และถนนสาทร และใกล้กับแหล่งศูนย์อำนวยการ โรงแรมชั้นนำ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร และศูนย์รวมสิ่งบันเทิงต่างๆ โดยการเดินทางจากโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม ถึง รถไฟฟ้าสถานี สะพานตากสิน และท่าเรือตากสิน สามารถทำได้โดยง่าย ทั้งนี้ โครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ประกอบไปด้วย (1) พื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม (2) พื้นที่ส่วนที่เป็นศูนย์การค้า (3) พื้นที่ส่วนที่เป็นตลาด (โดยบริเวณพื้นที่ส่วนที่ (1) (2) และ (3) นั้น กองทรัสต์ ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า และผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจตลาด จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวจากรัฐภาคย์) และ (4) พื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องให้ประโยชน์ร่วมกัน (“พื้นที่ส่วนกลาง”) ตัวโครงการโรงแรมมีทั้งหมด 27 ชั้น ประกอบด้วยชั้นใต้ดินและชั้น 1-5 ที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ชั้น 6 เป็นชั้นจอดรถของโรงแรม และชั้น 7-27 ที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบธุรกิจเป็นโรงแรม รวมพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เข้า

ลงทุนประมาณ 29,990 ตารางเมตร โดยให้บริหารห้องพักในรูปแบบสตูดิโอ แบบดีลักซ์ แบบหนึ่งห้องนอน และแบบสองห้องนอน รวมทั้งสิ้น 214 ห้อง ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างครบครัน ทั้งส่วนรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการพักอาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรทัศน์ เครื่องเสียง สมาร์ททีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย ชุดครัว ไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เตาปิ้งและที่รองปิ้ง เครื่องซักผ้า ตู้แช่ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในตัวโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เองก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องสัมมนา ห้องประชุม อินเทอร์เน็ตไร้สาย เป็นต้น

โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม เริ่มเปิดดำเนินการครั้งแรกในปี 2538 และได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน โครงการมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) ในปี 2567 เพื่อปรับปรุงห้องพักทั้งหมด สิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่บริเวณ lobby และก่อสร้างสระว่ายน้ำสำหรับเด็ก และเรือนกระจกเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งคาดว่าจะทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่มีความร่วมสมัยและสามารถรองรับการให้บริการได้มากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งทางบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล โฮลดิ้ง จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

แผนที่ตั้งโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส สิลม



รายละเอียดโครงการ	
ชื่อเดิม	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม

ทำเลที่ตั้ง	โครงการ 1522 (ส่วน โรงแรมและพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม.
ลักษณะโครงการ	พื้นที่บางส่วนของบน ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1 ชั้นที่ 6 ซึ่งเป็นชั้นจอดรถของโรงแรม และชั้นที่ 7-27 สำหรับพื้นที่ส่วนกลางและห้องพักรวม 214 ห้อง ในอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Mixed-use) รวมพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 29,990 ตารางเมตร
เลขที่โฉนดที่ดิน	367, 368 และ 369
ขนาดที่ดิน	7 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	860.30 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน	7 มิถุนายน 2567
ราคาประเมินปี 2567	1,231.90 ล้านบาท (บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2567 โดยวิธีรายได้ (Income Approach))
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ ของ กองทรัสต์	รับโอนสิทธิการเช่าอาคาร และซื้อเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินคิดตรงตราและอุปกรณ์ต่างๆ อาทิ งานระบบ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าประมาณ 28.6 ปี สิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2538 และภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2567
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้เช่าเหมา โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ผู้บริหาร โดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
รายได้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 7 ม.ย. (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ถึง 31 ธ.ค. 2567	ประมาณ 38.72 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทรัพย์สินทั้ง 4 โครงการข้างต้นมีการประเมินมูลค่าล่าสุด โดยบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด หรือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่า ทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลด ผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ ประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภททรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ไม่สมมติฐาน

ไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีต หรือภาพรวมของตลาดโรงแรม อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐาน หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้ อาจเปลี่ยนแปลงได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า และทรัพย์สินที่ลงทุนออกหาประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทาลิตี้ จำกัด เพื่อประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ดังนี้

- 1) โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ให้เช่าและให้เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ 20 กรกฎาคม 2567
- 2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม ให้เช่าและให้เช่าช่วง นับแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2567 และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 อันเป็นทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังตาราง

รายละเอียดการลงทุน	
ทำเลที่ตั้ง	โครงการ 1522 (ส่วน โรงแรมและพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม.
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการ 1522 พื้นที่บางส่วนบนชั้นใต้ดิน ชั้นที่ 1 ชั้นที่ 6 ซึ่งเป็นชั้นจอดรถของโรงแรม และชั้นที่ 7-27 สำหรับพื้นที่ส่วนกลางและห้องพักรวม 214 ห้อง ในอาคารขนาดใหญ่ที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Mixed-use) รวมพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประมาณ 29,990 ตารางเมตร กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ 1522 (ส่วน โรงแรมและพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) อาทิ สังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโรงแรม รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อในการดำเนินธุรกิจโรงแรม
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน	7 มิถุนายน 2567
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	860.30 ล้านบาท ¹
ผู้ให้เช่าอาคาร	บริษัท รัชต์ภาคย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ขายสังหาริมทรัพย์	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 29.1 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 ตุลาคม 2566	<ul style="list-style-type: none"> 838.20 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด 835.00 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

หมายเหตุ ^{1/} ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าพาหนะ

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทรัพย์สิน โดยการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้เชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน โดยใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาว

สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จัดทำขึ้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 ตุลาคม 2566) โดยพิจารณาตามโครงสร้างของกองทรัสต์ โดยสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)		
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิ เนียริง แวลูเอชัน จำกัด ^{1/}	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{2/}	ราคาประเมินต่ำสุด
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม	838.20	835.00	835.00

หมายเหตุ:

/1 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566)

/2 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลอสถาริมทรัพย์ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

สมมติฐานในการประเมิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า ^{1/}	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการ คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระยะเวลาประมาณ 29 ปี 9 เดือน (ช่วงเวลาประมาณการ	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการ คิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระยะเวลาประมาณ 29 ปี 9 เดือน (ช่วงเวลาประมาณการ

สมมุติฐานในการประเมิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
	เริ่มต้น ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2596)	เริ่มต้น ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2596)
อัตราการเช่าพักเฉลี่ย	ปี 2566 ร้อยละ 85 ปี 2567 ร้อยละ 70 (ช่วงปรับปรุง ห้องพัก) ปีที่ 2568 เป็นต้นไป ร้อยละ 85	ปี 2566 ร้อยละ 82 ปี 2567 ร้อยละ 65 (ช่วงปรับปรุง ห้องพัก) ปีที่ 2568 เป็นต้นไป ร้อยละ 85
อัตราค่าห้องพัก	2,590 บาท ต่อห้อง ต่อคืน ในปี 2566	2,600 บาท ต่อห้อง ต่อคืน ในปี 2566
อัตราการเติบโตของค่าห้องพัก	ปี 2567 ร้อยละ 5 ปี 2568 ร้อยละ 8 ปี 2569 เป็นต้นไป ร้อยละ 3	ปี 2567 ร้อยละ 5 ปี 2568 ร้อยละ 8 ปี 2569 - 2571 ร้อยละ 4 ปี 2572 เป็นต้นไป ร้อยละ 3
รายได้อื่นๆ		
รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ ค่าอาหาร-เครื่องดื่ม รายได้ค่าเช่า พื้นที่ห้องประชุม ค่าโทรศัพท์ ค่า ซักรีด และรายได้บริการอื่นๆ	ร้อยละ 22 ของรายได้จากค่าห้องพัก	ร้อยละ 20 ของรายได้ทั้งหมด
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		
ต้นทุนประกอบด้วย ต้นทุนค่า ห้องพัก	ร้อยละ 12.50 ของรายได้จากค่าห้องพัก	ร้อยละ 13 ของรายได้จากค่าห้องพัก
ต้นทุนอื่นๆ		
ต้นทุนอื่น ประกอบด้วยต้นทุน ค่าอาหาร, Service charge และ ค่าบริการอื่นๆ	ร้อยละ 75 ของรายได้อื่นๆ	ร้อยละ 75 ของรายได้อื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ บริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการ บริหาร ค่าดูแลรักษา ค่าการตลาด ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	ปี 2566 ร้อยละ 27 ปี 2567 ร้อยละ 30 ปี 2568 เป็นต้นไป ร้อยละ 25 ของรายได้ทั้งหมด	ปี 2566 ร้อยละ 27 ปี 2567 ร้อยละ 30 ปี 2568 - 2585 ร้อยละ 25 ปี 2586 เป็นต้นไป ร้อยละ 26 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าบริหารจัดการโครงการ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Basic Management Fee)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม	
ค่าธรรมเนียมการสร้างแรงจูงใจ (Incentive Fee)	ร้อยละ 5.5 ของรายได้สุทธิก่อนหักค่าเบี้ยประกัน และภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้าง	

สมมติฐานในการประเมิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
ค่าเงินสำรองสำหรับปรับปรุง อาคาร	ร้อยละ 2.0 ของรายได้ทั้งหมด	ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.50	ร้อยละ 10.50
สมมติฐานตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ QHRREIT		
รายได้ค่าเช่าช่วงอาคาร		
ค่าเช่าคงที่	54 ล้านบาท ปรับเพิ่ม ร้อยละ 2 ทุก 3 ปี ตั้งแต่ปี 2570	
ค่าเช่าผันแปร	ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่	

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล ณ ช่วงเวลาที่ทำ การประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือ เหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระทั้งสองรายบนสมมติฐานของผู้ประเมิน ณ วันที่ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการลงทุน ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม ในมูลค่าไม่เกิน 860.31 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบไปด้วย ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์มูลค่าไม่เกิน 850 ล้านบาท และค่าซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซน เตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม ในมูลค่าไม่เกิน 10.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของราคา ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ร้อยละ 3.03 ซึ่งราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทาง ที่ ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมิน มูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล ณ ช่วงเวลาที่ทำ การประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม ด้วยเงินกู้ยืมเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 อันเป็นไปตามที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHRREIT) และวาระกู้ยืมเพื่อการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามมติที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 โดยมีค่าใช้จ่ายต่างๆที่ เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพและการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประมาณ 40 ล้านบาท (รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)

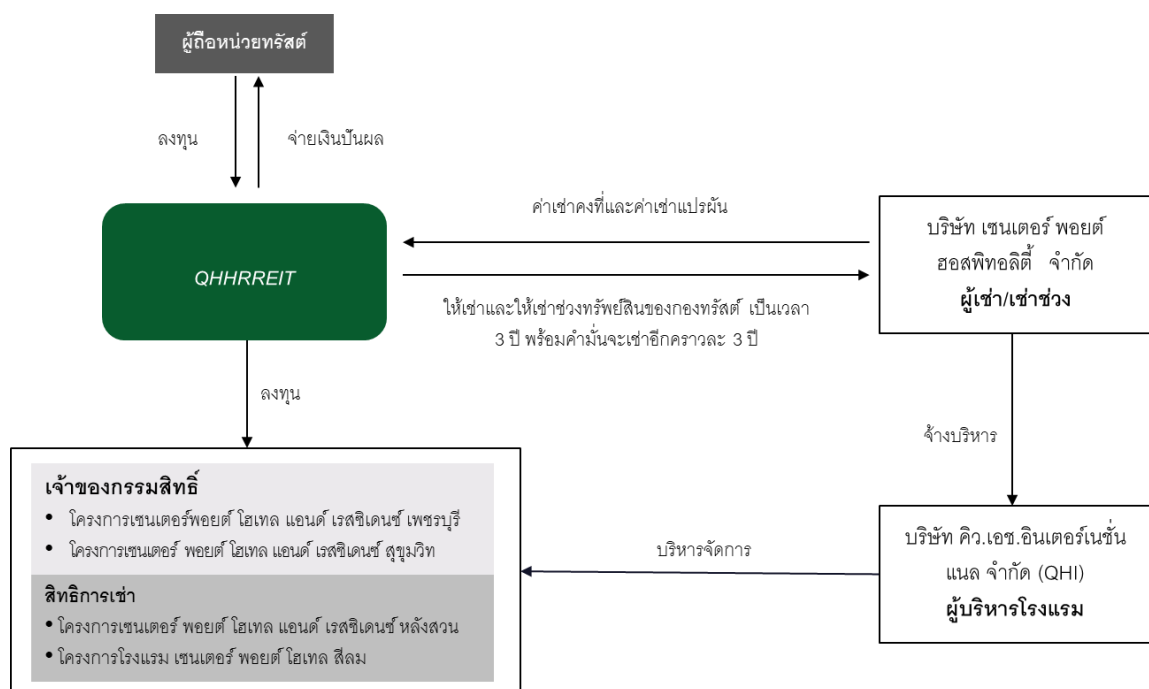
2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึง 31 ธันวาคม 2567

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์นำอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวม QHHR และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมและที่พักอาศัยให้เช่า ได้แก่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด จะว่าจ้างให้บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด เช่าและเช่าช่วงจากกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินสรุปได้ตามแผนภาพต่อไปนี้

แผนภาพโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์



ทั้งนี้ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมมาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปี ภายใต้แบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” และ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวม 8 โครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์และจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่านี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิว ลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
2	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	
3	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม	
4	โครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ พลัส สีลม	
5	โครงการเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
6	โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
7	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลลา สาทร	
8	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ โฮเต็ล พัทยา	บริษัท คาซ่า วิลด์ (ชลบุรี 2554) จำกัด /1

2.5.1. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม QHHR

โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าและให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) แก่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าและให้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

1. สัญญาเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับดำเนินงานโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้า, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 (สาม) ปี โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญา ดังตาราง

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2567)

ผู้ให้เช่า/ ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คิวลิตี เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ● อสังหาริมทรัพย์อื่นได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ● สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ซิดลม ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยคันสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p>
ระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง และการต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง	<p>กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงต่ออายุสัญญาออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้</p> <p>ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทุนรวมต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี</p>
ค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามอัตรา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 38 ล้านบาท (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p>

	<p>ค่าเช่าแปรผัน = $90\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่ } 38 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำ } 4 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่มตามสูตรการคำนวณที่ระบุในข้อ ข. ของหัวข้อค่าเช่าค้ำชำระ})$</p> <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงออกไปหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้ำชำระ (ตามที่จะได้ขยายต่อไป) ทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมแล้วนั้น กองทุนรวมและผู้เช่าจะพิจารณาร่วมกัน กำหนดอัตราค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าค้ำชำระทั้งหมดแล้วนั้น ให้เป็นไปตามราคาตลาด ณ ขณะดังกล่าว โดยในกรณีที่มิได้มีเหตุการณ์ และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ ต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้ไม่น้อยไปกว่าอัตราภายใต้สัญญาเดิม (ตามที่จะได้ขยายต่อไป) โดยคู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าอัตราค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมจะได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่าหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณาเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงแต่ละคราว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มิกฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของกำหนดเรื่องสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไว้เป็นประการใด คู่สัญญาตกลงจะกำหนดสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้ รวมทั้งสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวกำหนด</p>
ค่าเช่าค้ำชำระ	<p>ประมาณ 225.66 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นภาระค่าเช่าที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนในเดือนมีนาคม 2563 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 (และที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเดิม”) (“ค่าเช่าค้ำชำระ”) (ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวนค่าเช่าค้ำชำระคงเหลือประมาณ 122.34 ล้านบาท) ผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้ำชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานี้ โดยการชำระค่าเช่าค้ำชำระดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <p>ก. ค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำ</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำให้แก่กองทุนรวมเป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 4 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ข. ค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่ม</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่มให้แก่กองทุนรวมในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าค้ำชำระส่วนเพิ่ม = $25\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่ } 38 \text{ ล้านบาท} - \text{ค่าเช่าค้ำชำระขั้นต่ำ } 4 \text{ ล้านบาท})$</p>
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานี้) กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การ</p>

ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญา

- 1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50
- 2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้
 - (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ
 - (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)
- 3) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้
 - (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ
 - (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน

	<p>กรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยในข้อนี้นำไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นหรือไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้เป็นรายไตรมาสให้แก่กองทุนตามอัตราที่กำหนดในสัญญานี้</p>
<p>การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานี้) กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทุนรวมจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้</p> <p>1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (รวมเรียกทั้งสาม</p>

โครงการว่า “โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์”) อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20

2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้

(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 และ

(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน

นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกัน โดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่ามีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันโดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว

อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ในการที่กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระได้ในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยข้างต้นนั้น ไม่ถือเป็นการปรับลดจำนวนค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าพึงชำระให้แก่กองทุนรวมแต่อย่างใด

<p>การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ ออกไปเนื่องจาก เหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ข้างต้น ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่กองทุนรวมตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 2. ค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 3. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 4. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 5. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) 6. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 6 ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 1 ข้อ 4 และข้อ 5 นั้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทุนรวมโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกมาร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกมาร่วมกัน อนึ่ง กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ หรือการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ข้างต้น</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนำไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น และเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอัน เนื่องมาจากเหตุ สุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทุนรวมยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

	<p>สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการค้าเงินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการ</p>
--	--

	<p>เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทุนรวมและผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้นำการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยในข้อนี้ไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นหรือไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้เป็นรายไตรมาสให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้</p>
เงื่อนไขเพิ่มเติมในกรณีที่สัญญามีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า	<p>ในกรณีที่สัญญานี้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุด</p>
หน้าที่ของผู้เช่า	<p>(1) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ในสัญญานี้เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญานี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>(2) ผู้เช่าจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ขอมรับความรับผิดชอบใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(3) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ หนี้หรือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>(4) ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวข้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>

<p>การประกันภัย</p>	<p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</p> <p>ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัย การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงกับบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</p> <p>ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทุนรวมจะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงกับบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p>

	<p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เข้าผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน และ/หรือ ค่าเช่าคงชำระ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ต่อเมื่อผู้เช่าคงชำระค่าเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 (สามสิบ) วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน และ/หรือ ค่าเช่าคงชำระ</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค่าประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตาม ซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)) และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 (หกสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าไม่อาจแสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าผู้เช่ามีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าต้องชำระเงินในคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอมสิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า ซึ่งมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โครงการที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการ โดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าได้ หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่ามีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p> <p>(ซ) ในกรณีที่ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใดๆ ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวม (ระยะเวลาการรับประกันรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2558)</p>
--	--

	<p>2. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) การที่เจ้าของที่ดินในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคารไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p>
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<p>1. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิคนัดผิดสัญญาดังกล่าว</p> <p>2. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ กองทุนรวมตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิคนัดผิดสัญญาดังกล่าว</p>
ผลของการเลิกสัญญา	<p>1. เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกัน ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้</p> <p>(ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทุนรวมเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมหากทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ</p> <p>(ข) ชำระค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ และชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยผู้เช่าจะต้องชำระให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุน</p>

	<p>รวมกำหนด สามารถดำเนินการโครงการที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p> <p>(ข) ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ ยื่นใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมได้</p> <p>(ค) ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมในนามของกองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด</p> <p>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทุนรวม</p> <p>(จ) ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด พร้อมทั้งจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการฉบับใหม่กับลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ในกรณีที่ลูกค้าของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสารข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการที่กองทุนรวมลงทุน ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเพื่อให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า</p> <p>(ฉ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวม และ/หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถประกอบกิจการโครงการที่กองทุนรวมลงทุนต่อไปได้ โดยกองทุนรวมจะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าตามที่ระบุข้างต้น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ดี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ใน</p>

	<p>การชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวโดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาดังกล่าวนี้นับเป็นผลบังคับ และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญาไปบังคับโดยอนุโลม โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไป จะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือ ข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
--	---

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2567 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2570)

ผู้ให้เช่า/ ผู้ให้เช่าช่วง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 2529, 13925 แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตพญาไท (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 25.4 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว • อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 6 ซอยสมประสงค์ 3 (ซอยเพชรบุรี 15) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร • อสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 4745, 5034, 5252 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท รวมถึงส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ● อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ● สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน</u></p> <p>สักริมทรัพย์อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</p>
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ซิดลม ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 60 ซอยต้นสน (ถนนหลังสวน ซอย 1) แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วง และการต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง	กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี (สาม) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าช่วงจากกองทรัสต์ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) เป็นระยะเวลา 3 ปี หากกองทรัสต์มีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าช่วงต่อไป โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงออกไปอีกครั้งละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงแต่ละฉบับ
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่ารายไตรมาสให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้จนถึงเดือนที่ค่าเช่าค้างชำระแล้วเสร็จ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) <p>นับแต่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. แล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 38,000,000 บาท</p> 1.2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส ซึ่งให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p>

	<p>ค่าเช่าแปรผัน = $90\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่จำนวน } 38,000,000 \text{ บาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระขั้นต้นจำนวน } 4,000,000 \text{ บาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่มตามสูตรการคำนวณที่ระบุในข้อ 1.3 (ข) ด้านล่าง})$</p> <p>1.3. ค่าเช่าค้างชำระ</p> <p>ภาระค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนในเดือนมีนาคม 2563 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ฉบับลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2555 ระหว่างกองทุนรวม และ ผู้เช่า (สิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2564) รวมเป็นจำนวนค่าเช่าค้างชำระทั้งสิ้น ณ วันเริ่มต้นการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ จำนวนเงิน 61,347,252 บาท (หกสิบเอ็ดล้านสามแสนสี่หมื่นเจ็ดพันสองร้อยห้าสิบสองบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งจำนวนให้แก่กองทรัสต์ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ โดยการชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าเช่าค้างชำระขั้นต้น</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้างชำระขั้นต้นให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ข) ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่ม</p> <p>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าค้างชำระส่วนเพิ่ม = $25\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่จำนวน } 38,000,000 \text{ บาท} - \text{ค่าเช่าค้างชำระขั้นต้นจำนวน } 4,000,000 \text{ บาท})$</p> <p>2. อัตราค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้ภายหลังเดือนที่ค่าเช่าค้างชำระแล้วเสร็จ จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2570</p> <p>2.1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ภายหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. ข้างต้น แล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 42,840,000 บาท โดยค่าเช่าคงที่ของแต่ละโครงการ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี จำนวน 15,298,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>(ข) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท จำนวน 14,965,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>(ค) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน จำนวน 12,577,000 บาทต่อไตรมาส</p> <p>2.2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p>
--	--

	<p>ภายหลังจากที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระตามข้อ 1.3. ขาดคน แลแล้วเสร็จ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ในทุกไตรมาส ซึ่งให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = $90\% \times (\text{EBITDA} - \text{ค่าเช่าคงที่จำนวน } 42,840,000 \text{ บาท})$</p> <p>หมายเหตุ 1 ค่าเช่าค้างชำระ หมายถึง ภาระค่าเช่าค้างชำระที่ผู้เช่าได้มีการขอผ่อนผันกับกองทุนรวมสำหรับค่าเช่าในส่วนในเดือนมีนาคม 2563 จนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 ตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเดิม</p> <p>2 EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย</p> <p>ซึ่งมีสูตรการคำนวณ = ก - ข - ค - ง - จ</p> <p>โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณ (ต้นทุนค่าเช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ค = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสนั้น</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสนั้น</p> <p>จ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส</p> <p>3 ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง ให้ข้อตกลงภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดไปเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เท่านั้น</p>
<p>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญา) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์</p>

	<p>พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 (ห้าสิบ)</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือ รายได้</p>
--	---

	<p>เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุทธวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุทธวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p>การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุทธวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และโดยที่การชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุทธวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) 2. กรณีเกิดเหตุสุทธวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

	<p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะให้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ตกลงในการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 2. ค่าเช่าค้างชำระในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 3. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 4. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป

	<p>5. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</p> <p>6. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสใดๆ (ถ้ามี)</p> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 6 ข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าและเช่าช่วงฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 1 ข้อ 4 และข้อ 5 นั้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทรัสต์โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระ หรือการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ตกลงในการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยข้างต้นเกิดขึ้นหรือส่งผลกระทบต่อโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน โครงการใด คู่สัญญาตกลงให้การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนำไปปรับใช้ได้เฉพาะกับโครงการที่เหตุสุดวิสัยนั้นเกิดขึ้นหรือได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยนั้นเท่านั้น และเป็นไปตามที่ระบุไว้ข้อตกลงการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ)

2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ
- (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของแต่ละโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน

นอกจากนี้ ผู้เช่าและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเชนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท

	<p>และ/หรือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน เป็นหลัก และในกรณีที่ กองทรัสต์และผู้เช่ากำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร มากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละ โรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
หน้าที่ของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องตาม วัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ใน สัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืม เงินจากผู้ถือหุ้น ผู้เช่าจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบใด ๆ แก่หรือเพื่อประโยชน์ของ บุคคลใด ๆ หรือ (3) ยอมรับความรับผิดใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่ เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่ เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อ ได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้น โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัทร่วมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่ง เกี่ยวเนื่องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงตามที่กฎหมาย กำหนด หรือการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการ ให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้เช่าตกลงจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการ โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	<p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี(ประตูน้ำ) และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท(สุขุมวิท 10)</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในประเภทการ ประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยตาม ธรรมเนียมประกันภัย การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่า รับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจาก ทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและ เครื่องดื่ม ค่าซักแห้ง เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์ เป็นผู้รับประกันภัย โดยกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และจะ นำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัย สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่</p>

	<p>อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ขอกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p><u>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน(ชิดลม)</u></p> <p>ผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าวงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าจัดซื้ออาหารและเครื่องดื่ม ค่าซักรีด เป็นต้น ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกัน โดยกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงต่อไป นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิตและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ขอกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารจะทำการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตลอดอายุการเช่า และให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญานี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถ</p>

	<p>ตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยสมบูรณ์ และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไป จะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัด หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น ● ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้หากกองทุนผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ผลของการเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ส่งมอบและยินยอมให้กองทรัสต์เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทรัสต์มีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์หาก ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ การใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ (ข) ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริง และให้ชำระภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาจะไม่สืบทอดสิทธิในการเรียกค่าเสียหายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

	<p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการ โครงการที่กองทรัสต์ลงทุนได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) โอนใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมให้แก่บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงาน กสท กำหนด</p> <p>(ข) ยื่นคำขอเพื่อขเกลิก และ/หรือ ยื่นใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมได้</p> <p>(ค) ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการ โอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการ โรงแรมของกองทรัสต์</p> <p>(จ) ดำเนินการ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีอยู่กับลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการฉบับใหม่กับลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ในกรณีที่ลูกค้าของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า และ/หรือ</p> <p>(ฉ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการ โครงการที่กองทรัสต์ลงทุนต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าตามที่ระบุข้างต้น</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่</p>

	<p>สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>โดยที่ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
--	---

2. สัญญาเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับดำเนินงานโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 (สาม) ปี ยกเว้นคราวแรกที่เริ่มสัญญา โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญา ดังตาราง

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าและเช่าช่วง ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 (สัญญาลิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม</p> <p>(1) <u>อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าช่วง</u>: พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 29,990 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1522/2 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(2) <u>สังหาริมทรัพย์ที่เช่า</u>: สังหาริมทรัพย์อันได้แก่ งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินประกอบกิจการโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ให้รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงจัดหาทดแทน และ/หรือ เพิ่มเติมด้วย</p> <p>(อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าช่วงและสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”)</p>
ระยะเวลาการเช่าช่วง	กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยมีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าช่วง (7 มิถุนายน 2567) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

<p>การต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่า เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยการแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุออกไป (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไป โดยมีรายละเอียดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="475 638 1461 795"> <thead> <tr> <th>การต่ออายุสัญญาเช่า</th><th>ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>คราวที่ 1</td><td>วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572</td></tr> <tr> <td>คราวที่ 2</td><td>วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575</td></tr> </tbody> </table> <p>คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้ ไม่เกิน 2 (สาม) คราว</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวที่ 1 และ/หรือ คราวที่ 2 คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวที่ 1 และ/หรือ คราวที่ 2 เหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า ทั้งนี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าคงที่ในการต่อสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราวของคราวที่ 1 และ คราวที่ 2 ดังกล่าวจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปครบทั้ง 2 คราวแล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวที่ 3</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปครบทั้ง 3 (สาม) คราวแล้ว และผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีส้ม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่ออายุไปในกรณีดังกล่าว</p>	การต่ออายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	คราวที่ 1	วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572	คราวที่ 2	วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575
การต่ออายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ						
คราวที่ 1	วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572						
คราวที่ 2	วันที่ 1 มกราคม 2573 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575						
<p>ค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามอัตรา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) 						

	<p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่องค์กรทรัสต์เป็นรายไตรมาส ในอัตราไตรมาสละ 13.5 ล้านบาท (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>2. ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าแปรผันให้แก่องค์กรทรัสต์ในทุกไตรมาส โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน} = [\text{ก} \times (\text{ข} - \text{ค} - \text{ง} - \text{จ} - \text{ฉ})]$ <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90.00</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในรอบไตรมาสที่ใช้ ในการคำนวณ (ต้นทุนค่าเช่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในรอบไตรมาสนั้นซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้น (Basic Property Management Fees) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า อัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ที่ไม่รวมรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม - ค่าธรรมเนียมจูงใจการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าอัตราค่าธรรมเนียมอยู่ที่ร้อยละ 5.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซมปรับปรุงใหญ่ (Renovation) และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต้นตามลำดับ <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในรอบไตรมาสนั้น (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไว้เป็นประการใด คู่สัญญาตกลงจะกำหนดสัดส่วนของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญานี้ รวมทั้งสัญญาเช่าช่วงที่ต่ออายุ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวกำหนด</p>
<p>ก า ร ป ร ิ บ ป ร ุ ง ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงว่าองค์กรทรัสต์มีสิทธิที่จะปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามแผนการดำเนินการก่อสร้าง หรือปรับปรุง ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วง (“แผนการปรับปรุงฯ”) ตามที่องค์กรทรัสต์เห็นสมควร โดยผู้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่นำกรณีที่องค์กรทรัสต์ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ มาเป็นเหตุผิฉินัดหรือบอกเลิกสัญญานี้หรือเป็นเหตุลดค่าเช่า โดย</p>

	<p>กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงความเสี่ยงในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง พร้อมแผนการปรับปรุงฯ ล่วงหน้า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>ทั้งนี้ ในการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมืออำนวยความสะดวก หรือให้ความยินยอมแก่กองทรัสต์ ในการเข้าถึงบริเวณที่จะปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วง และดำเนินการจัดทำเอกสารที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้าง และ/หรือ ดัดแปลง และ/หรือ ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นไปตามแผนการปรับปรุงฯ</p> <p>ในกรณีที่การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้ถือว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ข้างต้นแล้ว รวมถึงวัสดุสัมภาระ สิ่งของ ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงจัดหาเพื่อดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้นเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ด้วย</p>
<p>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานี้) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นได้ โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และโดยที่การชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สลิมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สลิม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สลิม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สลิม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ

	<p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3) กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สีสม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สีสม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สีสม หรือรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์ พอยต์ โฮเทล สีสมเป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p>

<p>ออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 3. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) 4. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 2 และข้อ 3 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป ให้แก่กองทรัสต์โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ตามระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในหัวข้อการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยข้างต้น</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลาที่เกิดเหตุการณ์นั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุในหัวข้อค่าเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่ออาคารพาณิชย์ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สโมสรอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สโมสรในช่วงระยะเวลาดังกล่าวต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่ออาคารพาณิชย์ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สโมสรอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สโมสรลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สโมสรหรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐาน</p>

	<p>เดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงจะใช้ความพยายามร่วมกันโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมเป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
เงื่อนไขเพิ่มเติมในกรณีที่สัญญามีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่าช่วง	<p>ในกรณีที่สัญญานี้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อสัญญาเช่าช่วงเนื่องจากความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<p>(1) ผู้เช่าช่วงตกลงประกอบกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องของตามวัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้และสัญญาช่วงที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ เพชรบุรี และ/หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ สุขุมวิท และ /หรือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง (“สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินปัจจุบัน”) และผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินปัจจุบันและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน</p>

	<p>2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>(2) ผู้เช่าช่วงจะไม่ (1) ให้กู้หรือให้สินเชื่อใด ๆ (2) ค้ำประกันหรือรับผิดชอบให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลใด ๆ หรือ (3) ขอมรับการรับผิดชอบใด ๆ โดยสมัครใจ (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแล้วหรือไม่) ที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของบุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามปกติวิสัยของธุรกิจ หรือเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(3) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>(4) ผู้เช่าจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดวัตถุประสงค์ของบริษัท รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกี่ยวข้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ทั้งนี้ ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงซึ่งได้รับอนุญาตจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้อนุญาตในกรณีดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <p>(5) เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>(6) ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบ และกระทำการใด ๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้องถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p>
ภาษา อักษร ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่าย	<p>(1) ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางที่โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิมจะต้องรับผิดชอบ สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>(2) ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
การประกันภัย	<p>ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับรัชฎาภัย ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในประเภทการประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยระบุให้กองทรัสต์ รัชฎาภัย และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์จะได้อำหนดเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์</p> <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบและตกลงว่า วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำ</p>

	<p>กว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี หรือ เท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า กรณีสิทธิการเช่าคงเหลือน้อยกว่า 2 ปี โดยหักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าช่วง โดยให้บริษัทประกันภัยนำส่งค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะหักเฉพาะส่วนของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและจะนำส่งประโยชน์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงต่อไป</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในลักษณะการเอาประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์เห็นชอบ โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง หรือจะกระทบกระเทือนต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง</p>

	<p>ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการ โครงการเซนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สิลม</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วงได้ หรืออำนาจในการดำเนินการ หรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมของผู้เช่าช่วงมีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิณัดำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิณัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) การที่รัชต์ภักย์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผิณัดำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<p>1. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้น กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิณัดผิณัดสัญญาดังกล่าว</p> <p>2. หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้เช่า</p>

	<p>ช่วงจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้หรือไม่ กองทรัสต์ตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาฉบับนี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> ส่งมอบและยินยอมให้กองทรัสต์เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ทันที และไม่ว่ากรณีใดๆ กองทรัสต์มีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้โดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามที่เห็นสมควร โดยผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อกองทรัสต์ปฏิบัติสัญญาแต่ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์หากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือการใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ ชำระค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ และชำระค่าเช่าค้างชำระทั้งหมด ให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีต่อการอายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด รวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การดำเนินการดังต่อไปนี้ (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร <ol style="list-style-type: none"> โอนใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดกับประกาศที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ ยื่นใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าช่วงแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมได้ ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการให้ได้รับใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ไม่ดำเนินการโต้แย้งใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนหรือร้องขอใบอนุญาตดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่เกี่ยวกับลูกค้าของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญาอื่นๆ รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่า

	<p>ล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้า และ/หรือ คู่สัญญาตามสัญญาดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้า และ/หรือ คู่สัญญาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตามความสมัครใจ หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาลับกับลูกค้าของโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญา ในกรณีที่ลูกค้า ของโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิม และ/หรือ คู่สัญญาไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิมให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า</p> <p>(จ) ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถประกอบกิจการโครงการเซเนเตอร์ พอยด์ โฮเทล สลิมต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุข้างต้น</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญานี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าว</p> <p>หากเหตุสุดวิสัยข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือ เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ตกลงกันข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยปริยาย และให้นำความตามผลของการเลิกสัญญาไปบังคับโดยอนุโลม โดยที่ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือ</p>

	ธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยยอม หมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
--	---

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วง

ชื่อ : บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : (02) 677-7000
 โทรสาร : (02) 677-7005

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด มิได้เป็นคู่สัญญาเช่า/เช่าช่วงด้วยเหตุใดๆ อาทิเช่น ผู้เช่า/เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญา การบอกเลิกสัญญาเช่า/เช่าช่วงก่อนครบกำหนดสัญญา ผู้เช่า/เช่าช่วงผิดคำรับรองหรือข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ เป็นต้น กองทุนจะหาผู้สัญญาใหม่ที่จะมาแทนบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด โดยการเจรจากับรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะหรือโดยการเปิดเป็นการทั่วไปให้ผู้ประกอบการที่สนใจและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้ามาเจรจา ดังนั้นจากเหตุข้างต้นอาจส่งผลกระทบให้แก่กองทรัสต์จากการเปลี่ยนตัวผู้เช่า/เช่าช่วง เนื่องจากผู้เช่า/เช่าช่วงรายใหม่ อาจไม่มีความสามารถหรือมีคุณสมบัติไม่เทียบเท่าผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทุนได้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วงที่กำหนดระยะเวลาเช่า/เช่าช่วง 3 ปี โดยเมื่อจะหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วง ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปคราวละ 3 ปี เพื่อลดความเสี่ยงผู้เช่า/เช่าช่วงไม่ต่ออายุสัญญา

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา

บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ในปี 2555 อย่างไรก็ตาม ได้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงดำเนินการภายใต้กรอบการดำเนินการตามที่สัญญาเช่ากำหนดในการติดตามรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจาก บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด และติดตามผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมในช่วงสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างต่อเนื่อง

ในการบริหารสัญญาเช่าและผู้เช่าและผู้เช่าช่วงและวิธีการจัดการค่าเช่าที่เลื่อนและค้างชำระ ผู้จัดการกองทุนได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ปี 2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าและผู้เช่าช่วงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงของกองทุน (รายละเอียดตามระบุในข้อ 2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน) และผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) นับตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2564 เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัย” และ “การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ตามที่ได้รับอนุมัติจากตามมติ E-AGM เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564

ทั้งนี้ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่คลี่คลาย และภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว ในปี 2567 ทางผู้เช่าและผู้เช่าช่วงสามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วงได้ตามเงื่อนไขสัญญา ซึ่งมีค่าเช่าชำระจากผลดำเนินงานจำนวนเท่ากับ 255.39 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

การรับประกันรายได้ขั้นต่ำจากผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
กองทรัสต์ไม่มีผู้รับประกันรายได้และกำไรในปี 2567

2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืม

2.6.1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึง การออกตราสาร หุ้นกู้ ตัวเงิน หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) เพิ่มเติม
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด
- (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- (10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- (11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (12) เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

(13) เป็นค่าเช่าโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวนทั้งจำนวน สำหรับระยะเวลาเช่า นับตั้งแต่ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิการเช่าในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า

(14) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถทำการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ สำหรับกองทรัสต์ที่ถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

2.6.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินสินเชื่อจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บนสัญญา กู้ยืม 4 ฉบับ รวมเป็นจำนวนเงิน 1,152,817,863.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ที่ร้อยละ 19.97 เพื่อการปรับปรุงใหญ่โครงการที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเข้าลงทุนทรัพย์สิน หลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีส้ม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ โดยมี ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินที่สำคัญ ณ 31 ธันวาคม 2567 สัญญากู้ยืมแต่ละฉบับ ดังต่อไปนี้

1. สัญญากู้ยืม เลขที่ 66002214 ฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2566 เพื่อปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า ที่เป็นทรัพย์สินหลักประเภทถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยมีสรุปสาระสัญญาดังตาราง

ผู้ให้กู้	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 170 ล้านบาท
เงินกู้ที่เบิกใช้	170 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตาม สัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 7 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลา ปลอดเงินต้น 2 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 3 ถึงปีที่ 7 ไตรมาสที่ 3 ชำระเงินต้นไตรมาสละ 1.85-3.20 ของยอดเบิกใช้ เงิน - ปีที่ 7 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส

เงื่อนไขของสัญญาเงินสำคัญ	ผู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้วแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร
การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงิน	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญาเงิน

2. สัญญาเงิน เลขที่ 67003177 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับเข้าลงทุนในโครงการเซนเตอร์พอยต์ สีลม โดยมีสรุปสาระสัญญาดังตาราง

ผู้ให้กู้	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 860 ล้านบาท
เงินกู้ที่เบิกใช้	860 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด - ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินสำคัญ	ผู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้วแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร ผู้ต้องชำระอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด
การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงิน	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญาเงิน

3. สัญญาเงิน เลขที่ 67003178 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับปรับปรุงใหญ่โครงการเซนเตอร์พอยต์ สีลม โดยมีสรุปสาระสัญญาดังตาราง

ผู้ให้กู้	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
-----------	---------------------------------------

ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 250 ล้านบาท
เงินกู้ที่เบิกใช้	60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3 ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินสำคัญ	ผู้กู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อไม่ให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดเหนี่ยวใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด
การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงิน	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญาเงิน

4. สัญญาเงิน เลขที่ 67003176 ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2567 เพื่อกู้ยืมสำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆในการเข้าลงทุนโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวม QHHR เป็นกองทรัสต์ QHHRREIT โดยมีสรุปสาระสำคัญดังตาราง

ผู้ให้กู้	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 70 ล้านบาท
เงินกู้ที่เบิกใช้	62,817,863 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาคืนเงินกู้ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส นับแต่วันที่เบิกใช้เงินกู้โดยกำหนด <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 4 ถึงปีที่ 9 ชำระเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 1.00 - 5.50 ของยอดเบิกใช้เงิน

	<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 1-3ชำระเงินต้นไตรมาสละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2.00 ของยอดเบิกใช้เงิน - ปีที่ 10 ไตรมาสที่ 4 ชำระเงินต้นในส่วนที่เหลือ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินสำคัญ	<p>ผู้จะดำเนินการทุกประการที่ต้องกระทำและจำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินใด ๆ ของผู้ตกอยู่ในภาระค้ำประกัน จำนอง จำนำ ยกเว้นภาระหนี้ Hire Purchase หรือสิทธิยึดหน่วงใดๆ หรือตกอยู่ในความรับผิดชอบหรือเงื่อนไข ซึ่งมีผลให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคาร</p> <p>ผู้ต้องดำรงอัตราส่วน IBD/E ตามที่สัญญากำหนด</p>
การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงิน	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามที่ระบุในสัญญาเงิน

โดยสัญญาผู้ยืมจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีการนำทรัพย์สินหลัก คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ เป็นหลักประกันบนสัญญาข่างต้นทุกฉบับ

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการชำระค่าเช่าโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังส่วนทั้งจำนวน จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินในการลงทุนที่ต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยได้แรงสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยปี 2567 จำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ที่ 35.5 ล้านคน ภาพรวมทั้งปี 2567 การบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 5.8

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.4 เทียบกับร้อยละ 6.9 ในปี 2566 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.7 ในปี 2566 การลงทุนรวมทรงตัว เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในปี 2566 โดยการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลงร้อยละ 1.6 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ในปี 2566 ขณะที่

การลงทุนภาครัฐปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.2 ในปี 2566 การส่งออกสินค้าในปี 2567 มีมูลค่า 297,049 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.5 ในปี 2566 โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 และร้อยละ 1.4 ตามลำดับ

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและข้อจำกัดสำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องจากความเสี่ยงจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงและอาจยกระดับความรุนแรงจนส่งผลให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกขยายตัวต่ำกว่าที่คาด รวมทั้งภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงและความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนและการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของการบริโภคสินค้าในหมวดไม่คงทนและหมวดบริการเป็นสำคัญ สอดคล้องกับการขยายตัวในเกณฑ์ต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศ อีกทั้งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ยังคงแข็งแกร่ง สะท้อนจากอัตราการว่างงานที่อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.78 ในเดือนธันวาคม 2567 ต่ำสุดในรอบ 8 ปี รวมทั้งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของจำนวนการจ้างงานนอกภาคเกษตร ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนยังมีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ แนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวชาวไทย ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่น ๆ อย่างต่อเนื่องโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว

ดังกล่าวส่งผลให้ภาคบริการที่เกี่ยวข้องเนื่อง อาทิ ภาคการขนส่ง ภาคบริการที่พักและร้านอาหาร รวมถึงภาคการค้ามีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง

4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออกตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญ อาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกลและส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก อย่างไรก็ดี แนวโน้มการขยายตัวของการส่งออกสินค้าของไทยในระยะต่อไปยังคงมีความอ่อนไหวสูงมากต่อทิศทางทางการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ที่ยังคงต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงิน 2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง 3) ความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร

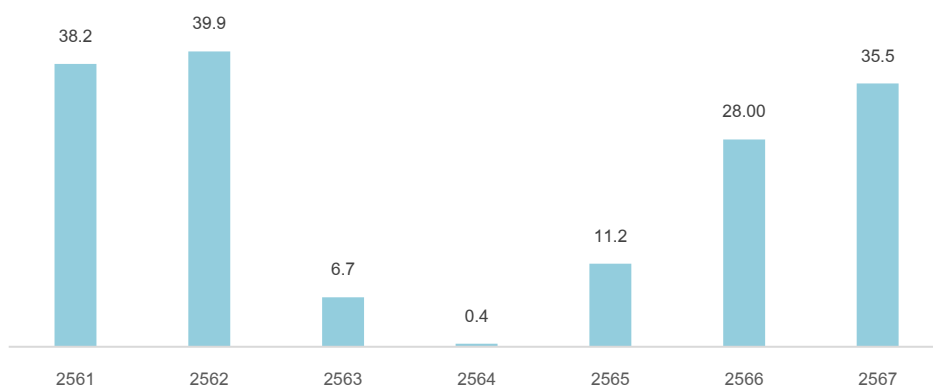
3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (สมุทรปราการ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตะเกา เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายมาเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) คลี่คลายลงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย เติบโตต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 โดยเดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้น 35.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 7.4 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2566 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 26.3

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย



จำนวนนักท่องเที่ยวแยกรายประเทศระหว่างปี 2566 และปี 2567

(หน่วย: พันคน)

	จำนวน นักท่องเที่ยว	ปี 2567 ¹	ร้อยละ	ปี 2566	ร้อยละ	จำนวน เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
1	จีน	6,733.2	18.94%	3,521.1	12.51%	3,212.1	91.22%
2	มาเลเซีย	4,952.1	13.93%	4,626.4	16.43%	325.7	7.04%
3	อินเดีย	2,129.1	5.99%	1,628.5	5.79%	500.6	30.74%
4	เกาหลี	1,868.9	5.26%	1,660.0	5.90%	208.9	12.58%
5	รัสเซีย	1,745.3	4.91%	1,482.6	5.27%	262.7	17.72%
6	ลาว	1,124.2	3.16%	919.4	3.27%	204.8	22.28%
7	ไต้หวัน	1,089.9	3.07%	724.6	2.57%	365.3	50.42%
8	ญี่ปุ่น	1,050.9	2.96%	805.8	2.86%	245.1	30.42%
9	อเมริกา	1,030.7	2.90%	930.2	3.30%	100.5	10.81%
10	สิงคโปร์	1,009.6	2.84%	1,027.4	3.65%	(17.8)	(1.73%)
	อื่นๆ	12,811.7	36.04%	10,823.9	38.45%	1,987.8	18.36%
	รวมทั้งสิ้น	35,545.7	100.00%	28,150.0	100.00%	7,395.7	26.27%

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: ¹ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

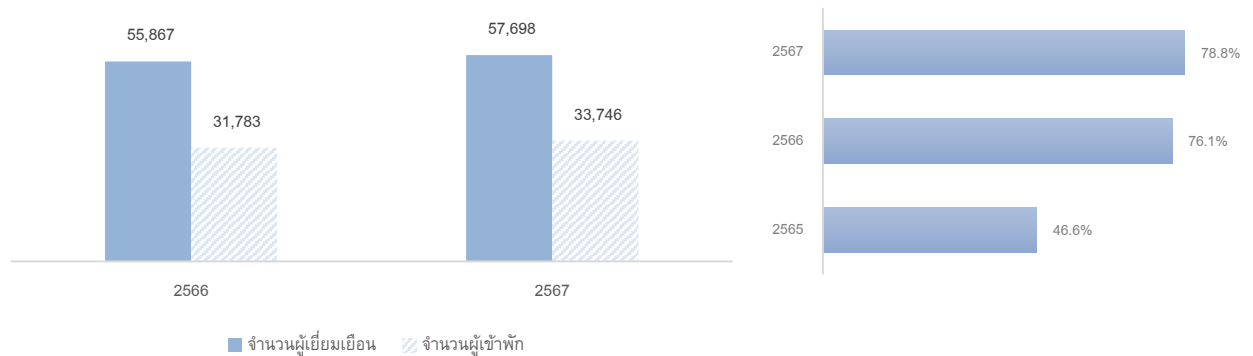
โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2567 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่นักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลี และรัสเซีย โดย 5 ประเทศที่มามีนักท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 17.4 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 49 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2567 ซึ่งการเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นส่งผลเชิงบวกต่อภาคธุรกิจโรงแรมเป็นอย่างมาก

3.2.2 ภาพตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ

ตามข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศ รายจังหวัด ในปี 2567 กรุงเทพมหานครมีจำนวนผู้เข้าพัก (รวมชาวไทยและชาวต่างชาติ) 33,746,467 คนเพิ่มขึ้นจาก 31,783,492 คน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 6 ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักของกรุงเทพมหานครของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 78.83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.87 จากปี 2566 ที่อยู่ที่ร้อยละ 76.05 สะท้อนให้เห็นถึงสถานการณ์การท่องเที่ยวที่เติบโตขึ้นของกรุงเทพมหานคร

จำนวนผู้เยี่ยมชมและจำนวนผู้เข้าพักสะสมทั้งปี 2567

(กรุงเทพมหานคร)



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ในแง่ของความต้องการเช่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพฯ อยู่ในระดับสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) เฉลี่ยที่ 84.5% ในไตรมาส 4 ปี 2567 โดยพบความต้องการสูงในโซนลุมพินี และสยาม

ทั้งนี้ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สีลม เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ซึ่งมีจุดเด่นในทำเลที่ตั้ง และสะดวกในการเดินทางท่องเที่ยว อาทิ ศูนย์การค้า แหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียง สะดวกต่อการเดินทางไปยังย่านเศรษฐกิจและศูนย์รวมความบันเทิงชั้นนำต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร พร้อมเรื่องราวผ่านการตกแต่งเสริมสร้างอัตลักษณ์ร้อยเรียงผ่านภาพโดยศิลปะของประเทศไทย เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันในตลาด

นอกจากนี้โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ซิดลม ซึ่งเป็นโรงแรมและมีบางส่วนเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง พร้อมบริการเสริมต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า อาทิ รถรับ-ส่ง บนยานพาหนะที่สะดวกในการเดินทางไปยังที่ท่องเที่ยวต่าง และเข้าถึงระบบขนส่งต่างๆ ที่ก่อให้เกิดความสามารถในการแข่งขันกับโรงแรม/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในตลาดอุตสาหกรรม

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงโดยตรงต่อองค์กรหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนขององค์กร และภาวะกดดันทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานขององค์กร ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้ออกขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่องค์กรไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความ

เปลี่ยนแปลงของตลาดเงินในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน
นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว
เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงาน
และทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และ
นโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มี
ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของ
กองทรัสต์

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความ
ขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถ
รับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบาย
ทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน
และการเติบโตของกองทรัสต์

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่
หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของ
กองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
เช่าลงทุนและผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัย
อื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตาม
มาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดย
ทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมายและรายงานการตรวจสอบสภาพ
อสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจาก
ความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมิน
มูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน โดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการ
ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมี
ข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก
หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือ
ปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการ ปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไข กฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึง ไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่ มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาด ของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจ ไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อ ขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคา หลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่ สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ของกองทรัสต์

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการ จำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่ง กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่าย ทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมี ผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดย

ปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

10) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่าห้องพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

12) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อไป

13) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

14) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

15) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยา ต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

16) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

แม้ว่าในการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำรับรอง ซึ่งอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อันย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แม้ว่าการผิดคำรับรองดังกล่าวจะถือว่าเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา หรือมีสิทธิเลิกสัญญาได้ รวมถึงสามารถเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดได้ก็ตาม นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้กำหนดจำนวนสูงสุดของความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเกิดจากการผิดคำรับรองที่จะรับผิดชอบ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาด้วย

17) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

18) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก
นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินสำหรับโครงการที่เกี่ยวข้องซึ่งมีระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงไม่เกิน 3 ปี และคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเช่าและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจากกองทรัสต์ต่อไปอีกตามจำนวนครั้งและระยะเวลาที่ต่อออกไปตามที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่มีระยะเวลาการเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญาให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวแล้ว แต่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจปฏิเสธที่จะเช่า/เช่าช่วงต่อไป ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่า/เช่าช่วงดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่า/เช่าช่วงน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผลสัญญาของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเช่าและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องต่อไปตามข้อกำหนดของสัญญา หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุการเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจหาทดแทนไม่ได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้ อาจมีความล่าช้าหรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ ไม่ค่อยไปกว่าสัญญาฉบับเดิม ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ กรณีเช่นนี้อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

- 3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การที่ผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมและผู้บริหารเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โดยผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะต้องส่งมอบงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณการค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ

- 4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- 5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับ ความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการ ซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็น การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ต เมนต์ หรือผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ ขอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็น ส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อยาได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

7) ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้ เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจึงขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน การประกอบกิจการโดยบริษัท ข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการ ประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจาก เหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทาง เศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรค ต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอหิปีโดย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศ ไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบ รุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

8) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำ ให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชย ดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วน ของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่ กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือ จำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

9) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้านับเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความเสี่ยงด้านเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

10) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมของกองทรัสต์นั้น เป็นการลงทุนในพื้นที่บางส่วนของอาคารในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงเฉพาะพื้นที่ในส่วนที่เป็นโรงแรม ซึ่งโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงประกอบไปด้วย (1) พื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม (2) พื้นที่ส่วนที่เป็นศูนย์การค้า (3) พื้นที่ส่วนที่เป็นตลาด (โดยบริเวณพื้นที่ส่วนที่ (1) (2) และ (3) นั้น กองทรัสต์ ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า และผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจตลาด จะเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวจากบริษัท) และ (4) พื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน (“พื้นที่และงานระบบส่วนกลาง”) เช่นนี้ จึงทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนของพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนได้ ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน และมีพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนได้รับความเสียหาย ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้จะมีการจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนเกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

- 11) ความเสี่ยงจากการต้องใช้พื้นที่และงานระบบส่วนกลางในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงร่วมกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น
- รัฐภาคย์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุง นอกเหนือจากที่รัฐภาคย์จะให้เช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมแล้ว รัฐภาคย์ได้นำพื้นที่ส่วนอื่นในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นเพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและตลาด รวมถึงกิจการเชิงพาณิชย์อื่นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยที่มีพื้นที่และงานระบบบางส่วนในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น หากพื้นที่และงานระบบส่วนกลางได้รับความเสียหายจากการใช้งานโดยผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 1522 ถนนเจริญกรุงรายอื่น ผู้มาติดต่อลูกค้า และ/หรือ บริวารของบุคคลดังกล่าว ความเสียหายดังกล่าวอาจทำให้เกิดอุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม นอกจากนี้ อาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวไม่สามารถรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมพื้นที่และงานระบบส่วนกลางร่วมกับกองทรัสต์ได้ อันจะทำให้กองทรัสต์อาจต้องรับภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมพื้นที่และงานระบบส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโครงการ เซ็นเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลมของกองทรัสต์สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง กรณีดังกล่าวจึงอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ หากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาและกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรายใหม่มาทดแทนผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวได้ หรืออาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป โดยบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรายเดิม เช่นนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในและ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องฉบับใหม่ ไม่ค่อยไปกว่าสัญญาฉบับเดิม ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ กรณีเช่นนี้อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้
- นอกจากนี้ ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือภายในบริเวณกรุงเทพมหานคร หรือส่งผลต่อการดำเนินกิจการ

โครงการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโครงการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครในช่วงระยะเวลาดังกล่าวลดลง กองทรัสต์ยินยอมเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือยกเว้นค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ภายใต้งบเงื่อนไขของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ภายใต้งบสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง ควอลิตี้เฮาส์จะต้องกำกับดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เพื่อให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้

2) ความเสี่ยงจากสัญญา

(1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ แม้ว่าการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิ การเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วง ในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันตามสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงของกองทรัสต์สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(2) การถูกยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

หากโครงการเช่นเตอร์ พอยต์ โฮเทล ซิดลม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าและเช่าช่วง เป็นอันตรายไปด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น เกิดเพลิงไหม้ หรือเนื่องจากเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่ดี หรือเนื่องจากความบกพร่องหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าเองก็ดี จนสถานที่เช่าไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือดำเนินกิจการใด ๆ ต่อไปอีกได้ อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าอาคารถือเป็นอันยุติเลิกถอนกันตามเหตุแห่งการเลิกสัญญาของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ จากกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ที่กองทรัสต์เป็นผู้ชำระเบี้ยประกันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ แต่อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากกรมธรรม์ประกันภัยสิทธิการเช่าและเช่าช่วง โดยไม่เกินจำนวนเงินที่เอาประกันภัยไว้ ซึ่งจำนวนเงินที่เอาประกันภัยจะต้องสอดคล้องกับมูลค่าอาคารและลดลงตามสัดส่วนสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ลดลง

(3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาของกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาและอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงเพื่อเช่าและเช่า

ช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วง

(4) ความเสี่ยงในการหาผู้เช่าช่วงใหม่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะมีผู้เช่าช่วงคือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ออฟฟิศ ดีไซน์ จำกัด ซึ่งจะทำให้การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมคราวละไม่เกิน 3 (สาม) ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงไม่ต่อสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน ธุรกิจ รวมถึงผลการดำเนินงานและผลตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว เมื่อใกล้ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง กองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างเต็มที่เพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเช่าช่วงอย่างต่อเนื่อง และหากต้องมีการเปลี่ยนผู้เช่าช่วงรายใหม่ กองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงรายใหม่โดยการเปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ชื่อเสียงของผู้บริหารทรัพย์สิน ประวัติผลการดำเนินงาน คุณภาพของการบริหารทรัพย์สิน ฐานะทางการเงินของบริษัทผู้บริหารทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าคงที่และอัตราค่าเช่าแปรผัน และอาจรวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อตกลงร่วมกันให้เหมาะสมกับสถานะเหตุการณ์ ณ ขณะนั้น

3) ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) เช่นความสูญเสียจากสงครามหรือการก่อการร้าย เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากกระทรวงมหาดไทย และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ (สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งกองทรัสต์รับโอนนั้น ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ดังกล่าวแล้ว) หากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กล่าวคืออาจทำให้ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ การที่ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญา

ดังกล่าวได้ หนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนรายเดิม และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ โดยที่กองทรัสต์อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้ไม่เต็มจำนวน กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคารกับผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอาคาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ผู้สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริหารจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม มาตรการในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

8) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์มีข้อผูกพันกับบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”) ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

1. QH ตกลงที่จะถือหุ้นและดำรงสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน Center Point ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมดของ Center Point ตลอดระยะเวลาที่ Center Point เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จากกองทรัสต์เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเช่น เดอะ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
2. QH ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของหน่วยลงทุนของตนและกลุ่มบุคคลเดียวกันในสัดส่วนไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุน และเมื่อรวมกลุ่มบุคคลที่กำหนดจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

และกองทรัสต์มีการให้นำทรัพย์สินหลัก คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า เป็นหลักประกันตามเงื่อนไขสัญญา
เงินกู้ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	4,025,313,600 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	11.9801 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	336,000,000 หน่วย

หมายเหตุ กองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุน QHHR ซึ่งมีราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรกเท่ากับ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน

7.1.2 ข้อมูลหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	6.85	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,518,382,983	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	13.4475	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	2,301.60	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี ¹	132.26	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปี 2567	7.10	บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุดตลอดปี 2567	6.10	บาท/หน่วย

หมายเหตุ : ¹มูลค่าการซื้อขายต่อปี คือ มูลค่าซื้อขายรวมในปี 2567 จำนวน 146 วัน (นับแต่วันที่ 29 พ.ค. 67 ถึงวันที่ 30 ธ.ค. 67)

ที่มา set smart

7.1.3 ข้อมูลการลดทุนชำระแล้วย้อนหลัง

-ไม่มี-

7.2 ทรายสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

-ไม่มี-

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นราย

7.3.1 ผู้ถือหุ้นรายที่สัทรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	105,280,000	31.33
2.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,347,000	3.97
3.	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	8,844,000	2.63
4.	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	8,500,000	2.53
5.	นาง พนิดา วงศ์หนองเตย	7,530,000	2.24
6.	นาย ธนชัย ขงพิพัฒน์วงศ์	6,156,800	1.83
7.	นาย อนุชา เตชะนิธิสวัสดิ์	5,385,700	1.60
8.	นาย ธงชัย จิรดิถ	4,510,000	1.34
9.	นาย ปณชัย กอสวัสดิ์วรกุล	2,839,515	0.85
10.	นาย นเรศ เชยกลิ่น	2,800,000	0.83

หมายเหตุ: บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHFG โดยถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายที่สัทรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	105,280,000	31.33

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการจัดการ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายที่สัทรายใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายที่สัทรายใหญ่ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และ/หรือ กองทรัสต์อาจดำเนินการตามที่กฎหมายอาจกำหนดเพิ่มเติมในอนาคต

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- (2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - ก. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ข. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ไ้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - ค. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่ละครั้งที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ พ้อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์/นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567 มีรายละเอียดดังตาราง

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
22 เม.ย. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) - 30 ก.ย. 2567	13 ธ.ค. 2567	0.1900
1 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	28 มี.ค. 2567	0.2200
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567		0.4100

ทั้งนี้ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งสิ้น 556,909,383 บาท ทั้งนี้ เมื่อกำหนดกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ QHHRREIT เท่ากับ 140,062,813 บาท โดยคำนวณจากการปรับปรุงหลัก คือ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 730 ล้านบาท หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชีจำนวน 374 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการที่ไม่สอดคล้องกับกระแสเงินสด 60 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีการจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนรวมเป็นจำนวนเงิน 0.4100 บาทต่อหน่วยทรัสต์

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3485 และ 02 679 2150
เว็บไซต์	:	http://www.lhfund.co.th

รายละเอียดบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ด จำกัด ซึ่งจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตั้งแต่

วันที่ 17 มกราคม 2551 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท บริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ก จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด 04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด 03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554 บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทุนยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นวัตกรรม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสายงานหลัก 8 สายงานและ 2 ฝ่ายงาน ประกอบด้วยสายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การลงทุน, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ, สายกำกับปฏิบัติตามและบริหารความเสี่ยง, ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายกิจการองค์กรและกลยุทธ์ ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุน รายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย อีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการจัดการ
5. คณะกรรมการการลงทุน
6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 9 คน ดังนี้

- 100

8.	นายถน	ชื่อ-ผิง	กรรมการ
9.	นายจาง	หยู-เจอ	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใดโดยมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงาน ภายนอกที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทรัพย์สินด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบาย และทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการจัดการเสนอและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- 3) อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทรัสต์

- 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. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- 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. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

- 1) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่อยู่นอกเหนืองบประมาณของกองทรัสต์
- 3) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 4) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 5) พิจารณานุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
- 7) พิจารณานุมัติการดำเนินการ ในกรณีที่การจัดการกองทรัสต์ ไม่ชัดเจนซึ่งต้องมีการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
- 8) พิจารณานุมัติวาระหรือเรื่องใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 9) พิจารณานุมัติเรื่องอื่นๆ ที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้นๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- 10) พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 11) พิจารณานุมัติเห็นชอบการคัดเลือกกองสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนการได้มา และ/หรือ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- 12) พิจารณานุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 13) พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหาร/ผู้เช่าเหมากองสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14) พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มอบหมายงานด้านกฎหมาย และการจัดการบัญชีเฉพาะในส่วนของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานและแนะนำ รวมถึง งานทรัพยากรบุคคล

อย่างไรก็ดี งานทรัพยากรบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการควบคุม/คัดเลือกและพิจารณาตัดสินใจ เพื่อให้ได้บุคคลากรที่มีคุณสมบัติตามประกาศของสำนักงานกำหนดในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต

8.1.3 ลิขสิทธิ์ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินกิจการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ขอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ

ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2(1) (2) (3) (4) และ (9)

- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงานการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฯ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาผลดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนไปยังผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยยังหรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นเฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก.หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
 - 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
 - 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
 - 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
 - 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
 - 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับรองขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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 เพื่อทำให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตาม รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร ทั้งช่องทางสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์และ/หรือช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า และ/ผู้เช่าช่วง ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าเหมา
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.14 ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดการสูญหาย
- 3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน**
- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two – way communication) ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 3.2 จัดให้มีการจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งรายงาน และเอกสารให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศและกฎหมาย รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจัดส่งภายในระยะเวลาตามที่ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยจัดส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมิน หรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จัดส่งครั้งแรกเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ และจัดส่งทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดส่งสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ
- (6) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ลักษณะที่ยังไม่แล้วเสร็จโดยรายงานในรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน โดยเมื่อพัฒนาทรัพย์สินตามข้างต้นจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ จะดำเนินการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเช่นวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจัดหาประโยชน์
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบทันทีที่เกิดรายการ
- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์
- (13) รายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด หรือบางส่วน

กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือนโยบายการลงทุน รวมถึงเหตุการณ์ที่ทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ โดยต้องรายงานเหตุการณ์ตามข้างต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบโดยไม่ชักช้า

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง รวมถึงผู้เช่าเหมา ใ้ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือ นโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 105 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	7	นายณัฐกวิน เจียมโชติพัฒนกุล	ผู้อำนวยการอาวุโส/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 15 ปี
		นางณัฐพัชร ตนกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 12 ปี
		นางสาวปิ่นทษณิต นิรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
		<p>นางสาวรัตนารักษ์ นวรัตน์</p> <p>นางสาวธุมวดี อินทวา</p> <p>นางสาวสุปราณี นิลละอ</p> <p>นางสาววาสนา ชัยรง</p>	<p>ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี</p> <p>ผู้จัดการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี</p> <p>ผู้จัดการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 ปี</p> <p>เจ้าหน้าที่</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 0.8 ปี</p>
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	3	นายพัชร์สัณณ์ ธนวรกิจสกุล	<p>ผู้จัดการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี</p>
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ชาตินิพนธ์	<p>ผู้อำนวยการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 20 ปี</p>
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	4	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	<p>ผู้อำนวยการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี</p>
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล แสนทอง	<p>ผู้อำนวยการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท</p> <p>หลักทรัพย์จัดการกองทุน 23 ปี</p>
ฝ่ายงานทะเบียน	7	นายนิติพัฒน์ กมลศุภกิจโรจน์	<p>ผู้อำนวยการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปีและ</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี</p>
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	<p>ผู้อำนวยการ</p> <p>ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 10 ปีและ</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี</p>

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนการตลาด	2	นายวิจิต บาเทา	เจ้าหน้าที่อาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	12	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 8 ปี
สายกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง	8	นางสาวกานุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน 33 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.2 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะ

สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.3 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.5.1 และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ (LHSC) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นที่เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 กอง ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์

(QHBREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (LHRREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านพักอาศัยและ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญา อื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

8.2 ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- **ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง** บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี
เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (02) 677-7000 โทรสาร (02) 677-7005
โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี
เลขที่ 1 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (02) 677-7000 โทรสาร (02) 677-7005
โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
และบริหารโครงการ ดังนี้
 - 1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูนํ้า
 - 2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10
 - 3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม
 - 4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม

8.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงตามอัตราที่กำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้เช่า/เช่าช่วงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้เช่า/เช่าช่วงต้อง ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่า/เช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า/เช่าช่วง
- (2) บริหาร ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ
- (3) จัดให้มีการซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามความจำเป็นและ สมควร

- (4) จัดเก็บรายได้และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (5) ปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการและคณะกรรมการลงทุน หรือตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (ใหม่)	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (เดิม)	:	เลขที่ 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 21-22 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 ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.3 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (3) ทรสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย ทรสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบดีว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรสต์จัดการกองทรสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลักแทนทรสต์
- (8) ทรสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรสต์
- (11) ให้ทรสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรสต์ ในกรณีที่ทรสต์จัดการกองทรสต์หลายกอง ทรสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
 ในการจัดการกองทรสต์ ทรสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรสต์จัดการกองทรสต์หลายกอง ทรสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.3 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรสต์
 - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรสต์
 - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 8.3.3 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกัน จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูก เปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการ ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้น แต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชิงทรัสต์
 - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการ จัดการ ในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่น จัดการแทน
 - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการ สนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศ ที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคล อื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัว ไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.3 (23) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับ มอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่าง เพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการ มอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่กข. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้
- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร ของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการจัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ กองทรัสต์
 - (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมาย งานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการ จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้ กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์ รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็น

ทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้ หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.3 (15) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์ และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.3 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.3 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง

- (21) ทรสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 8.3.3 (23)
 - (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำความธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.3 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 4,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีผลตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์เป็นต้นไป

8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย
 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์ : 0-2264-0777
 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 : 42 รัตนวิมลบุรี ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000
 โทรศัพท์ : 0-2286-3484

ชื่อ : บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
 ที่อยู่ : 364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ เขต
 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 0-2318-6797

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ A ชั้น 31 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 0-2643-8223

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนใน ครั้งต่อไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันรอบตรวจสอบ ติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง

8.5.4 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด
 ที่อยู่ : 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ตึกเอ ชั้นที่ 17 ห้องเลขที่ 1703-1704 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 โทรศัพท์ : 083-307-0777

8.5.5 ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
 โทรศัพท์ : 0-2222-0000

8.5.6 ที่ปรึกษา การศึกษาแนวทางการปรับปรุงทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ A ชั้น 31 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 02-643-8223

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้ แก่ใจหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาใน รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีทรีดีคอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย โดยทาง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจ การจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1.) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์ | ประธานกรรมการ |
| 2.) นายณัฐกวิน เจียมโชติพัฒนกุล | กรรมการ |
| 3.) นายสุวัฒน์ กว้านต์ | กรรมการ |
| 4.) นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล | กรรมการ |
| 5.) นางสาวปัทมาชนิต นิลรัตน์ | กรรมการ |

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม โดยจัดประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

ข้อกำหนดการประชุมและการนับคะแนนเสียง

1. ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2. ในการลงมติให้กรรมการหนึ่งคนมีหนึ่งเสียงในการลงคะแนน
3. การลงมติให้ถือตามมติเสียงข้างมาก กรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

โดยกำหนดเรื่องในการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ตามขอบเขตอำนาจ โดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์”

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี -

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
 - 1.1 การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกของฝ่ายงานฯ ด้วยระบบ Access Control
 - 1.2. กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ก่อนและบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก
2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด

3. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้

ธุรกรรมที่กำกับดูแล

- กรณีที่บริษัทในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงนามทำข้อตกลงเกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินหลักของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ
- กรณี ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ เตรียมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และลดทุนของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอน ดังนี้

4.1 ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อทุกครั้งที่ฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติ ก่อนถึงจะทำรายการต่อไป

4.2 กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 10 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • ระบบการพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ● ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ● การจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ● ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ● ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> ● การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบการควบคุมบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ● ระบบการคัดเลือกผู้ให้บริการ (service provider) หรือผู้เชี่ยวชาญและที่ปรึกษา
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้เช่าเหมา ● ระบบดูแลจัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้ และการเบิกค่าใช้จ่าย ● ระบบงานปฏิบัติการ อาทิ ระบบการจัดทางการเงินของกองทรัสต์, ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV) โดยฝ่ายปฏิบัติการกองทุน ● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.7 การคัดเลือกผู้เช่าและผู้เช่าเหมา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าและผู้เช่าเหมา โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดโดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องระหว่างผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าเหมา/ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้เช่าเหมา/ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุน โดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดให้ผู้เช่าเหมา/ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และ มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 3) จัดให้ผู้เช่าเหมา/ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดให้มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานในการบริหารงานของผู้เช่าเหมา/ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือติดตามผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากงบการเงินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส ทั้งด้านการจัดเก็บรายได้และการจัดการค่าใช้จ่าย
- 5) มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประโยชน์ของการทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุและจะดำเนินการร่วมกับผู้เช่าและผู้เช่าเหมา และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าและผู้เช่าเหมา และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าและอัตราราคาเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าและผู้เช่าเหมา และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าและผู้เช่าเหมา และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมมือกันในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าและผู้เช่าเหมา และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.10 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี โดยในปี 2567 มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 6.57 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมเพื่อได้มาทรัพย์สินหลักจำนวน 8.58 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลและพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืน

9.11 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.11.1 รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ.20/2561 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

9.11.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของทรัสต์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศ กำหนด

9.11.3 รายงานเหตุการณ์อื่น ๆ ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง เว็บไซต์ www.set.or.th

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (รวมที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- (2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ข) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย และจัดส่งไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ให้จัดส่งไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลาคิดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและ]จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

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

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้านบาท) หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- 3) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด เพื่อเป็นผู้สรรหาและว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)	:	740,000 บาท
- ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	:	1,116 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

10.2. การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2567 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุม ภายในและระเบียบปฏิบัติของ บริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาถึงปัจจุบัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของ บริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของ บริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์

การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสียหายที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาณุช เอี่ยมนวนชาติ

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	เม.ย. 2019 – ปัจจุบัน
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	เม.ย. 2007 - มี.ค. 2019
บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	รองผู้อำนวยการ	เม.ย. 2006 - เม.ย. 2007
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้จัดการ	พ.ค. 2005 - มี.ค. 2006
สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	เจ้าหน้าที่บริหาร	ก.ค. 1992 – เม.ย. 2005

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกัน

12.1.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LHFUND”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ – เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทุน โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFUND
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ – เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
3. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QHHRREIT ในร้อยละ 2.53 – เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทุน โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK – บริษัทร่วมของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) – เป็นผู้ให้กู้เงิน
4. บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QHHRREIT ในร้อยละ 31.33 – เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 13.74 ซึ่งบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใน บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 – ผู้ควบคุมงานก่อสร้างสำหรับปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ปี 2567
5. บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสรพอลิที จำกัด (“CPH”)	<ul style="list-style-type: none"> – ผู้เช่าและผู้เช่าช่วง – เป็นบริษัทย่อยของ QH โดย QH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ร้อยละ 99.99

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 24 พ.ค. 2567 (วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม) – 31 ธ.ค. 2567

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
LHFUND	– ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm’s Length Basis)

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
SCBAM	ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
QH	<ul style="list-style-type: none"> - เงินปันผลจ่าย - ผู้ควบคุมงานก่อสร้างปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ, โครงการเซนต์เตอร์พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ สีลม 	<ul style="list-style-type: none"> - จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - จำจ้างเพื่อควบคุมงานก่อสร้างสำหรับปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ, โครงการเซนต์เตอร์พอยต์ สุขุมวิท10 และโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ สีลม ปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ซึ่งผ่านกระบวนการคัดเลือกเทียบรายอื่น
CPH	กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาเช่า/เช่าช่วงกับ CPH ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาของโครงการเซนต์เตอร์พอยต์	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากค่าเช่าจากการให้เช่า/เช่าช่วง	ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า/เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน (อิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ให้เช่า) ทำให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งอิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีการกำหนดเงื่อนไขค่าเช่าในสัญญาตามที่ได้รับมติในการประชุมสามัญประจำปี 2564 และค่าเช่าต่อสัญญาที่มีการพิจารณาอ้างอิงข้อมูลตลาด
LHBANK	<ul style="list-style-type: none"> - เงินฝาก - เงินกู้ยืม - ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืม 	กู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนสำหรับปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10 และโครงการ เซนต์เตอร์พอยต์ ประตูน้ำ ให้อยู่ในสภาพเหมาะสมกับการจัดหารายได้ รวมถึงเช่าลงทุนและปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์พอยต์	เป็นการกู้ยืมชำระเงินกู้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้และใช้วงเงินกู้ที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเงินกู้อย่างกล่าวมีเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ซึ่งผ่านกระบวนการคัดเลือกเทียบรายอื่น

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
		สลิค และค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวข้อง	

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.ที่กำหนดให้ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของ กองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน, ค่าธรรมเนียมทรัสต์, ค่าเช่าจาก CPH, เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่าย

ทั้งนี้ บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชันแนล จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดจ้างโดยบริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด ที่เป็นผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งมีบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรม มาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปี ภายใต้แบรนด์ “เซนเตอร์ พอยต์” และ “เซนเตอร์ พอยต์ พลัส” โดยมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวม 9 โครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่กองทรัสต์รวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่านี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
2	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	
3	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม	
4	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส สลิค	
5	โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
6	โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
7	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
8	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ไพรม์ ไฮเต็ล พัทยา	บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด /1
9	โครงการเซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โคราช	บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด /2

หมายเหตุ /1 บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด เป็นบริษัทลูกของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
/2 บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ว่าจ้างบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ
โครงการ

การบริหารงานและการขายโครงการ

ใช้ทีมงานบริหารแต่ละโครงการแยกจากกัน โดยมีทีมขายส่วนกลางที่ดูแลรับผิดชอบการขายตามกลุ่มของเจ้าของโครงการ รวมทั้งบางโครงการยังมีพนักงานขายประจำดูแลการขายต่างหาก โดยทีมขายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ๆ ดังนี้

- ทีมขายโรงแรมกลุ่มแกรนด์เซ็นเตอร์ พอยต์ และโรงแรมเซ็นเตอร์ พอยต์ ซึ่งมีการจัดอันดับภายในอยู่ในระดับ A- และ A
- ทีมขายเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และอาคารพักอาศัยให้เจ้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
- ทีมขายโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์และบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจเลือกทำเลที่พักอาศัยด้วยตนเอง

ด้วยความต้องการของลูกค้าที่มีความแตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัย เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณการพักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ประกอบกับลักษณะหรือประเภทของโครงการที่แตกต่างกัน เช่น โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัยให้เช่า โครงการที่เป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โครงการที่เป็นอาคารพักอาศัยให้เช่า หรือ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้าตั้งแต่แรกนั้นจากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการต่ำลง

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

แนวโน้มนการทำรายการในอนาคตของกองทรัสต์

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์
2	บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สออสพิทอลิตี้ จำกัด	ผู้เช่า/เช่าช่วง	- รายได้ค่าเช่าช่วง
3	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้เช่า/เช่าช่วงและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้ให้บริการงานควบคุมและบริหารการปรับปรุงโครงการ	- เงินปันผลจ่าย - ค่าจ้างบริหารจัดการควบคุมงานก่อสร้างปรับปรุงโครงการ
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LHBANK)	บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- เงินฝากธนาคาร - เงินลงทุนในเงินฝากประจำ - เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก - ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ - ที่ปรึกษาทางการเงิน	- ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67)	ลักษณะรายการ
			- ค่าที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดทำ จำหน่ายหน่วยทรัสต์

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากให้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
6	ธนาคารทีสโกลี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
9	ธนาคารออมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
14	ธนาคารธนาชาต จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่ยูเอสบีซี	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
18	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
19	Bank of China	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
20	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
21	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
22	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
23	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
24	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
26	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
27	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
29	บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2567	คุณน้ามนต์ เกิดมงคลชัย	8368	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา โดยสรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบประจำปี 2567 (22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

รายการสินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,596,967,650	96.97%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39,217,361	0.68%
ลูกหนี้จากการให้เช่า		
จากการให้เช่า	118,434,869	2.05%
จากการประกันรายได้ค่าเช่า	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	16,948,562	0.30%
รวมสินทรัพย์	5,771,568,442	100.00%
หนี้สิน		

รายการสินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
ค่าใช้จ่ายค่าง่าย	65,002,693	1.13%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,154,350,514	20.00%
หนี้สินอื่น	33,832,252	0.58%
รวมหนี้สิน	1,253,185,459	21.71%
สินทรัพย์สุทธิ	4,518,382,983	78.29%

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	บาท	%
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	253,531,748	98.34%
รายได้จากการประกันรายได้ค่าเช่า	-	0.00%
รายได้ดอกเบี้ย	498,579	0.19%
รายได้อื่น	3,793,800	1.47%
รวมรายได้	257,824,127	100.00%
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6,245,273	2.42%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,572,496	2.55%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,113,602	1.21%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	811,227	0.31%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,921,704	0.74%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,974,156	4.26%
ต้นทุนทางการเงิน	27,652,385	10.73%
รวมค่าใช้จ่าย	57,290,843	22.22%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	200,533,284	77.78%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	13,198	0.01%
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	356,362,901	138.22%
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	356,376,099	138.23%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	556,909,383	216.00%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย	1.6575	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ก) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ปี 2567

งบกระแสเงินสด	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน	991,853,783
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	39,217,361

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

14.1.1 ข้อมูลที่เปิดเผย

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้น 257.82 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 253.53 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.50 ล้านบาท และรายได้อื่น 3.79 ล้านบาท

ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 57.29 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 6.25 ล้านบาท และค่าธรรมเนียม 12.42 ล้านบาท รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.97 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 27.65 ล้านบาท

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น ประมาณ 200.53 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์รับรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนทั้งสิ้น ประมาณ 356.38 ล้านบาท ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 556.91 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,518.38 ล้านบาท หรือเท่ากับ 13.4475 บาทต่อหน่วย

14.1.2 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์

ปี 2567 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับรอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHRREIT” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมคือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 โดยกองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้น 257.82 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ 253.53 ล้านบาท เป็นผลจากการให้เช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม แอนด์ เรซิเดนซ์ ของกองทรัสต์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, (2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม และ (4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม รวมถึงมีรายได้จากดอกเบี้ย 0.50 ล้านบาท และรายได้อื่น 3.79 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 57.29 ล้านบาทโดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 6.24 ล้านบาท อันมีเหตุหลักจากการซื้ออุปกรณ์ทดแทน ทั้งนี้ ในระหว่างรอบปีบัญชี มีการปรับหลักการจัดประเภทค่าใช้จ่ายที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่รับรู้ในหมวดต้นทุนค่าเช่าและบริการนั้น มีการจัดประเภทเป็นหมวดรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน อันส่งผลให้มูลค่าการปรับปรุงของทรัพย์สินที่ปรับปรุงที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า ส่วนห้องพัก (Major Renovation เฟส 2) และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 ซึ่งมีการเปิดให้บริการพื้นที่ซึ่งทำการปรับปรุงแล้วเสร็จในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และมีกำหนดการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ตามลำดับ รวมถึงมูลค่าปรับปรุงของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) อายุประมาณ 29 ปี เพื่อเพิ่มศักยภาพและอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งปรับปรุงแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 คิดรวมมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงทุกโครงการเป็นจำนวน 373.61 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 60.48 ล้านบาท และค่าธรรมเนียม 12.42 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร 10.97 ล้านบาทมีเหตุหลักจากการได้มาในสินทรัพย์ลงทุนโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม และต้นทุนทางการเงิน 27.65 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ลงทุน นอกจากนี้ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สิลม ภายใต้อแบรนด์ใหม่ในชื่อ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2567 สำหรับรอบผลดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 200.53 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร		31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	97.54%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	77.78%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	(%)	4.44%

โดยผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 อันมีรายละเอียดงบกำไรขาดทุนดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 56.00 ล้านบาท สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 กองทุนรวม QHHR ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งผู้จัดการกองทุนดำเนินการยื่นเอกสาร filing แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการตามกระบวนการเพื่อการแปลงสภาพเพื่อให้เป็นไปตามมติประชุม และเข้าลงทุนในโครงการเซนเตอร์พอยต์ สีลม ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์อันได้รับผลประโยชน์จากข้อยกเว้นและการกำหนดลดอัตราค่าธรรมเนียม ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีรายจ่ายลดลงนั้น

โดยทางกรมสรรพากรได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 มีวัตถุประสงค์ในการยกเว้นภาษีในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ยกเว้นภาษีเงินได้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
2. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือ ก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

และเมื่อเดือนมีนาคม 2567 กระทรวงมหาดไทยได้มีการประกาศกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ดังนั้นจากการเพื่อประโยชน์ในการลดรายจ่ายของกองทรัสต์ในการแปลงสภาพตามประกาศข้างต้น ส่งผลให้ กองทุนรวม QHHR มีการแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินในแก๊งค์ทรัสต์เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และเข้า ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 เป็นเหตุให้ผล ประกอบการที่เกิดขึ้นจริงรับรู้ระหว่างวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เจ้าของทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อย่างไรก็ดีตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง คือ บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ โฮสพิทาลิตี้ จำกัด ให้ ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแล ผลการดำเนินงานรายเดือนเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการ ใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,921,704

14.1.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,771.57 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินหลักจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า, (2) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10, (3) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ ซิดลม และ (4) โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สีลม เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5,596.97 ล้านบาท

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2567

ชื่อโครงการ	โครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูนํ้า	โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	โครงการเซนเตอร์พอยต์ โฮเทล ชิดลม	โครงการเซนเตอร์พอยต์ พลัส โฮเทล สีลม
ประเภท	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อม อาคารโรงแรมสูง 28 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรมสูง 28 ชั้นและเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ 5 ชั้น 2 หลัง	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิ การเช่าอาคาร โรงแรมและ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ 24 ชั้น	สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วน (โรงแรมสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน)
ที่ตั้ง	เลขที่ 6 ซ.เพชรบุรี 15 ถ. เพชรบุรี แขวงพญาไท เขตราชเทวี กทม.	เลขที่ 39 ซอยสุขุมวิท 10 แขวง คลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กทม.	เลขที่ 60 ถ.หลังสวน แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.	โครงการ 1522 (ส่วนโรงแรมและ พื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้อง) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขต บางรัก กทม.
บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด			บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2567	30 เมษายน 2567	31 ธันวาคม 2567	26 ธันวาคม 2567
มูลค่าประเมิน โดยวิธีรายได้	2,253,800,000 บาท	1,979,800,000 บาท	124,300,000 บาท	1,231,900,000 บาท
ระยะเวลาที่ใช้ใน การคำนวณเพื่อ หามูลค่าของแต่ ละโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ อาคารโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.00%	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ อาคารโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 9.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 1 ปี 5 เดือน โดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%	ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 6 เดือนโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount rate) ที่ 10.50%

ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 118.43 ล้านบาท อันเป็นลูกหนี้จากการให้เช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา โดยในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้รับชำระค่าเช่าค้างชำระตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนที่มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจนปัจจุบันผู้เช่า/เช่าช่วงมีการชำระค่าเช่าค้างชำระจากเหตุสุดวิสัยครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยค่าเช่าค้างชำระจากผู้เช่าของกองทรัสต์ที่มีสาเหตุหลักสืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่ยังไม่คลี่คลาย ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินกิจการโครงการ โรงแรมของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่า/เช่าช่วงขอใช้สิทธิการเลื่อนชำระค่าเช่าค้างชำระ โดยการขอใช้สิทธิดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง (โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์) ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” และ “การเลื่อนการชำระค่าเช่าค้างชำระอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้รับอนุมัติจากตามมติ E-AGM เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564 และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2564 แล้ว

14.1.4 ความสามารถในการชำระหนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณ 1,154.35 ล้านบาท โดยมีกู้ยืมหลักเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม จำนวนเงินประมาณ 860 ล้านบาทไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา รวมถึงเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ประตูนํ้า และโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งมีการปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 65.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายหลักจากภาระผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาและเอกสารอื่น เพื่อสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม

หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินอื่นประมาณ 33.83 ล้านบาท

14.1.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.1.5.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 39.22 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

1. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 952.64 ล้านบาท ซึ่งมีรายการหลักมาจากการเข้าซื้อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนเตอร์ พอยต์ สีลม
2. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 991.85 ล้านบาท ซึ่งมีเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 3.

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(952,636,422)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน	991,853,783
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	39,217,361
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	39,217,361

14.1.5.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายลงทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 374 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงในปี 2567 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10 และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ ที่เป็นสินทรัพย์ที่กองทุนถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) รวมถึงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายเรื่องการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหารายได้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารโครงการได้เปลี่ยนชื่อแบรนด์เพื่อยกระดับโรงแรมที่ปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จทั้งโครงการ คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม ภายใต้แบรนด์ใหม่ในชื่อ เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส

14.1.5.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,152.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.97 ของสินทรัพย์รวม เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม จำนวนเงินประมาณ 860 ล้านบาทไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มา รวมถึงเพื่อใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของกองทรัสต์ในโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 (Major Renovation) และปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม ซึ่งมีการปรับปรุงห้องพักแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

14.1.6 ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งสิ้น 556,909,383 บาท ทั้งนี้ เมื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ QHHRREIT เท่ากับ 140,062,813 บาท โดยคำนวณจากการปรับปรุงหลัก คือ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 730 ล้านบาท หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชีจำนวน 374 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยรายการที่ไม่สอดคล้องกับกระแสเงินสด 60 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีการจ่ายในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนรวมเป็นจำนวนเงิน 0.4100 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ตามที่กองทรัสต์ QHHRREIT จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวม QHHR โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลประกอบการปี 2567 ของ QHHR จะรวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.6000 บาทต่อหน่วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่

เพิ่มขึ้นและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินการมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 รวมถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรณ ภัทรวกรม) (นายเกริ อิชยพฤษย์)

ในฐานะทรัสต์

16. รายงาน และงบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์
โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

รายงาน และ งบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน ชีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเออีซี
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของ ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้ เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้



การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 5,597 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาสื่อใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลดำเนินงานกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และตรวจสอบสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กรฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรฯจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

9³
นันท- เกียรติชัย

น้ำมันต์ เกิดมงคลชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8368


บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด


กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
		<u>2567</u>
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	5,596,967,650
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	39,217,361
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 13	118,434,869
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย		4,333
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		157,903
สินทรัพย์อื่น		16,786,326
รวมสินทรัพย์		<u>5,771,568,442</u>
หนี้สิน		
คอกเบี้ยค้างจ่าย	13	742,736
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	65,002,693
เงินกู้ยืมระยะยาว	10, 13	1,154,350,514
หนี้สินอื่น		33,089,516
รวมหนี้สิน		<u>1,253,185,459</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>4,518,382,983</u>
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท		<u>4,025,313,600</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 336,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.9801 บาท		4,025,313,600
กำไรสะสม	11	493,069,383
สินทรัพย์สุทธิ		<u>4,518,382,983</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		13.4475
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		336,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายณัฐกรวิน เจียมใจพิพัฒน์กุล)
ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์


(นางนันทนา แสนทอง)
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบประมาณรายละเอียดการลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

2567					ร้อยละของ	
ประเภทเงินลงทุน	โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูน้ำ	2529, 13925	1-2-25.4	ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1,906,383,432	2,253,800,000	40.27
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	4745, 5034, 5252	2-2-32	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	2,092,114,874	1,979,800,000	35.37
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล ชิดลม	710	1-34-0	ถนนหลังสวน แขวงอัมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	175,540,799	131,467,650	2.35
โครงการเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล สีลม	367, 368, 369	7-1-1	ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ	1,066,565,644	1,231,900,000	22.01
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				5,240,604,749	5,596,967,650	100.00
รวมเงินลงทุน				5,240,604,749	5,596,967,650	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	253,531,748
รายได้ดอกเบี้ย		498,579
รายได้อื่น	9	3,793,800
รวมรายได้		257,824,127
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		6,245,273
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.1, 13	6,572,496
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12.2, 13	3,113,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3	811,227
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,921,704
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		10,974,156
ต้นทุนทางการเงิน	13	27,652,385
รวมค่าใช้จ่าย		57,290,843
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		200,533,284
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6	13,198
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	6, 7	356,362,901
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		356,376,099
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		556,909,383

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		200,533,284
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		13,198
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		356,362,901
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		556,909,383
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(63,840,000)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		4,025,313,600
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		4,518,382,983
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		4,518,382,983

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	556,909,383
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	(129,155,615)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	129,506,541
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,246,481,812)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(14,570,373)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(4,333)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(157,903)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(2,787,692)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	65,002,693
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	20,172,725
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(2,008,594)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	27,652,385
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนค้ำจ่าย	(337,728)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(13,198)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(356,362,901)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(952,636,422)

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,047,817,863
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	34,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(63,840,000)
จ่ายดอกเบี้ย	(26,124,080)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	991,853,783
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	39,217,361
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	39,217,361

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่มีใช้เงินสด

รับ โอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	3,994,122,936
รับ โอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพ	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	31,190,664

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ("กองทรัสต์ฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ("กองทุนฯ") เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 336 ล้านหน่วย หน่วยละ 11.9801 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,025 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) โดยวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ และได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ซึ่งได้แก่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นและภาระหนี้สินจำนวนเงินรวมสุทธิ 4,025 ล้านบาท และในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนฯ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนฯ และเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 31.33

ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งหมด 4 โครงการ คือ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10 โครงการ เซนต์เตอร์ พอยต์ ซิดลม และ โครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส สีลม

ทั้งนี้ หลังจากจากการดำเนินการปรับปรุงโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ ประตูน้ำ และโครงการเซนต์เตอร์ พอยต์ สีลม ส่วนห้องพักทั้งโครงการพร้อมส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ทางบริษัท เซนต์เตอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งให้กองทรัสต์ฯ ถึงความประสงค์ ที่จะเปลี่ยนแบรนด์จากเดิมที่บริหารในชื่อแบรนด์ “เซนต์เตอร์ พอยต์” เป็นแบรนด์ใหม่ในชื่อ “เซนต์เตอร์ พอยต์ พลัส” เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านการตลาดและเสริมศักยภาพในการหารายได้ของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการ พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปี บัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวน สิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนคิดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการตามที่ได้กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุน ในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่า การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้น ที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับ ตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์ฯบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์ฯรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุน และปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งขูดจางตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกลดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทrustee และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ Trustee และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้น ในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นปี	-
ซื้อเพิ่ม	129,156
จำหน่าย	(129,507)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจำหน่าย	338
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายปี	-

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าบัญชีรวม

(หน่วย: พันบาท)

	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ไฮเทล ประตูน้ำ	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล สุขุมวิท 10	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ ไฮเทล ชิดลม	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ไฮเทล ถิ่น	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	-	-	-	-	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์	1,842,000	1,979,800	172,323	-	3,994,123
ลงทุนและการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์	43,346	64,362	-	979,023	1,086,731
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	21,038	47,953	-	78,192	147,183
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ กรมที่ดินและค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า	-	-	3,218	9,350	12,568
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน ราคาระหว่างปี	347,416	(112,315)	(44,073)	165,335	356,363
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	2,253,800	1,979,800	131,468	1,231,900	5,596,968

ทั้งนี้ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี แสดงด้วยมูลค่าประเมินที่เปลี่ยนแปลงจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระในสินทรัพย์หลักทั้ง 4 โครงการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงการปรับมูลค่าสินทรัพย์และอื่นๆ รวมทั้งสิ้นจำนวน 730 ล้านบาท หักสุทธิกับมูลค่าที่รับรู้ในทรัพย์สินจากการปรับปรุงโครงการในระหว่างรอบปีบัญชี จำนวน 374 ล้านบาท

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	5,589,800
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	7,168
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,596,968

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮ้าส์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซึ่งประกอบไปด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 3,994 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการเซนเตอร์ พอยต์ โฮเทล สิลม จากบริษัทรัชต์ภักย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 870 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาประมาณ 29 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596 กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการกู้ยืมสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 มาใช้ในการลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล สิลม และโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ พลัส โฮเทล ประตูนํ้า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2567	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรมเมื่ออัตรา ตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	3,150 - 3,380	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	50.00 - 90.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	39,217	0.40
รวมเงินฝากธนาคาร	39,217	

9. ถูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของถูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	118,435

ในระหว่างปี ผู้จัดการกองทรัสต์บันทึกการปรับลดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตจำนวน 2 ล้านบาท โดยแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	31 ธันวาคม 2567
1	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2568 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2573	170,000
2	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนกันยายน 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2577	62,818
3	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนกันยายน 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน 2577	860,000

(หน่วย: พันบาท)			31 ธันวาคม 2567
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	
4	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2577	60,000
รวม			1,152,818
บวก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			1,533
สุทธิ			1,154,351
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(9,435)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,144,916

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาวต้นปี	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ไฮเทค แอนด์ เรซิเดนซ์	105,000
กู้เพิ่ม	1,047,818
เงินกู้ยืมระยะยาวปลายปี	1,152,818

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินสินเชื่อระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 190 ล้านบาท

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	200,533
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	13
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	356,363
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	(63,840)
กำไรสะสมปลายปี	493,069

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยข้อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯเป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือน โดยข้อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับระยะเวลาดังแต่ วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,572	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,114	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	27,652	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
บริษัท เซนเดอร์ ทอยส์ สอพิทอธิดี จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	253,532	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ควอดิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	20,003	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,890
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,369
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	743
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,152,818
บริษัท เซนเดอร์ พอยต์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	118,435
สินทรัพย์อื่น	20
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เเรซิเดนซ์	
สินทรัพย์อื่น	7,606

14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
14 พฤศจิกายน 2567	ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.19	63,840
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567		0.19	63,840

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 1,505 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 34.98 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16. ภาระผูกพัน

16.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 88 ล้านบาท

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็น การรายงานตาม ส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 254 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,597	5,597

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย				
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		อัตราดอกเบี้ย	
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
						(ร้อยละต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินฝากธนาคาร	-	-	39	-	39	หมายเหตุ 8	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	118	118	-	
	-	-	39	118	157		
หนี้สินทางการเงิน							
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	1	1	-	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	65	65	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,154	-	1,154	หมายเหตุ 10	
	-	-	1,154	66	1,220		

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568



Your Money
We Care

02 286 3484 www.lhfund.co.th

