

รายงาน ประจำปี 2567

LHRREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
(LHRREIT)



รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	9
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	9
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	19
4. ปัจจัยความเสี่ยง	20
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	28
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	28
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	29
8. โครงสร้างการจัดการ	32
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	60
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	68
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	68
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	69
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	79
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	79
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	87
รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	88

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHRREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ ("LHRREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ("LHPF") เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LHPF ให้แก่กองทรัสต์ LHRREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567

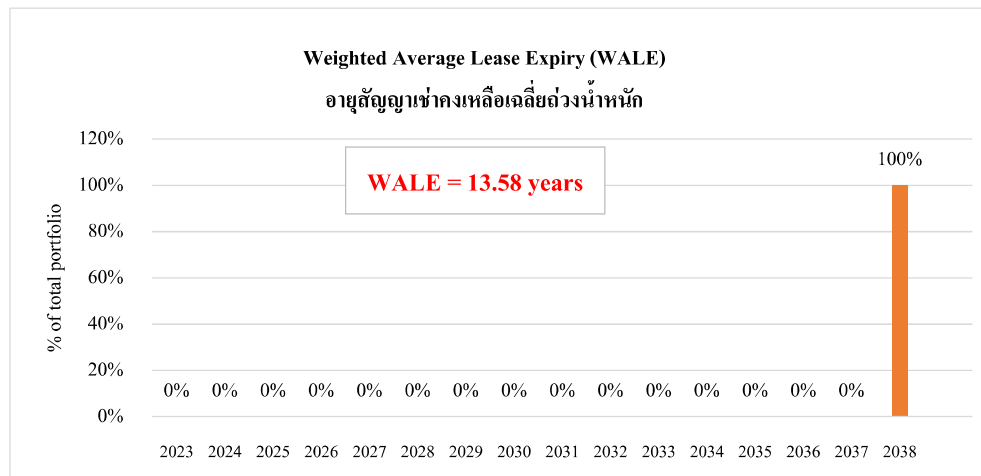
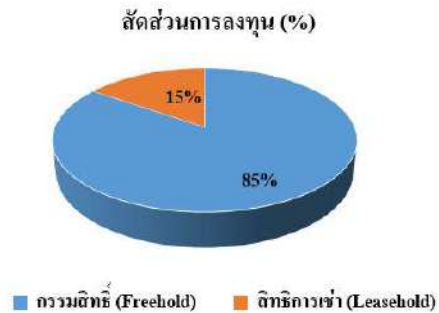
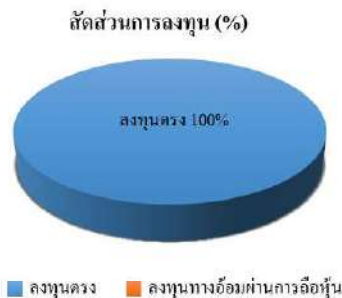
อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) : 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม LHPF: 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ LHRREIT
 จำนวนหน่วยที่เสนอขาย : 330,000,000 หน่วย
 ช่วงเวลาเสนอขาย : 26 พฤศจิกายน 2567

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	1,798,500,000 บาท	ทำการสุดท้ายของปี	5.45 บาท		
จำนวนหน่วย	330,000,000 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,559,438,780		
NAV ต่อหน่วย	10.7861 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,540,966,000 บาท	Par ต่อหน่วย	10.7302 บาท
P/NAV	0.51 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์)	13.58 ปี		

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง 100% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กรรมสิทธิ์ 85% สิทธิการเช่า 15%

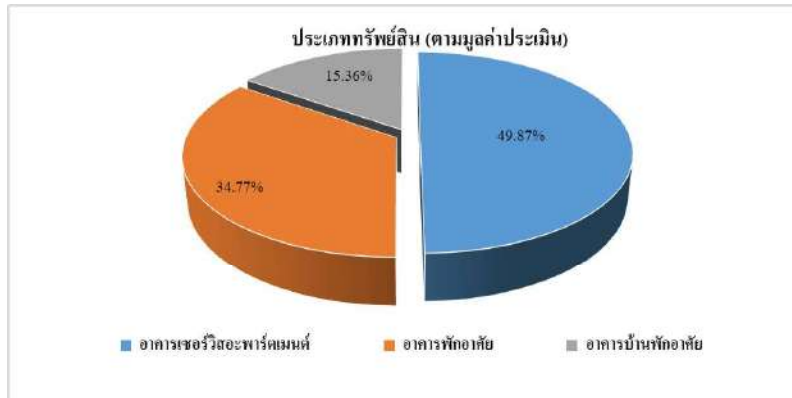


หมายเหตุ : อายุสัญญาเช่าคงเหลือพิจารณาจากโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ในขณะที่โครงการลงทุนอื่นเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ¹	49.87%
อาคารพักอาศัย ¹	34.77%
อาคารบ้านพักอาศัย ²	15.36%

หมายเหตุ/1 มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567 และ /2 มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

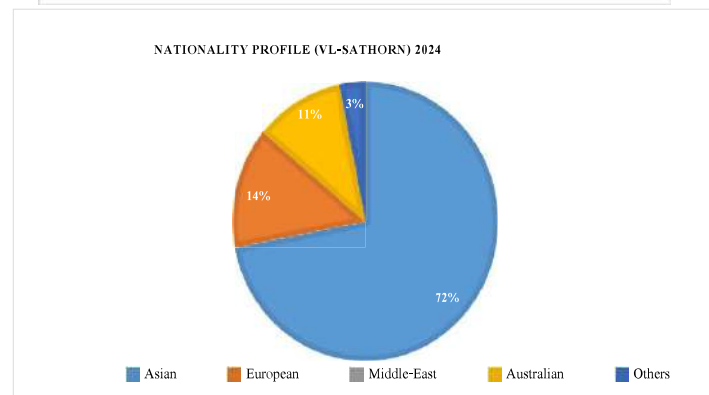
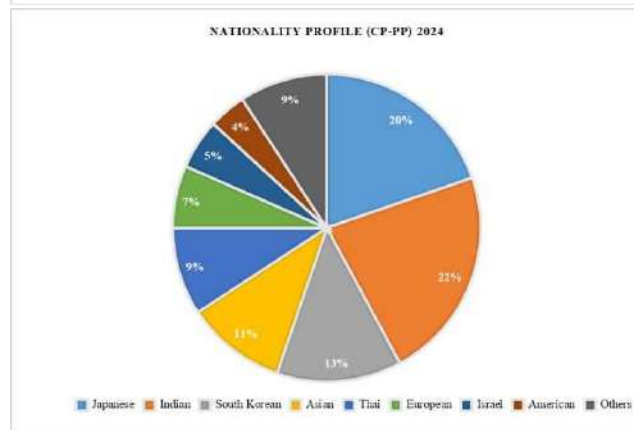
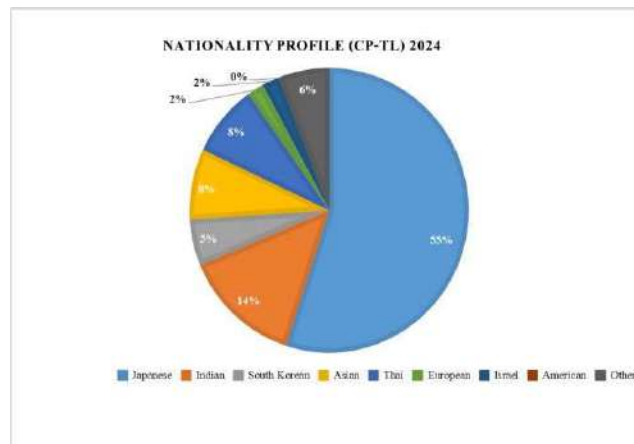

ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่โอนจากกองทุนรวม LHPF มายังกองทรัสต์ LHRREIT

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹
1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ดรา และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการอาคารพักอาศัยให้เช่า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ดรา และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	เลขที่ 88, 2140/23 ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แขวง ซอง นนทรี เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 13 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการบ้านพักอาศัยให้เช่ารวมถึง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ดรา และอุปกรณ์ต่างๆ	ประมาณ 13.58 ปี*

หมายเหตุ/1 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงสร้างเงินทุนกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	3,727,903,594 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	18,472,780 บาท
หนี้สินรวม	168,464,814 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	(None)
ส่วนทุน	3,559,438,780 บาท	Credit rating	(None)

โครงสร้างรายได้ แบ่งตามสัญชาติของแต่ละโครงการ


ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1 : สิทธิการเช่า (Leasehold)		
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	530,900,000 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
ทรัพย์สิน 2 : กรรมสิทธิ์ (Freehold)		
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,724,000,000 (ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,202,000,000 (ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	88,958,300	26.96
2	ธนาคาร ออมสิน	49,990,000	15.15
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,934,300	4.83
4	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	9,146,200	2.77
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,857,700	2.08
6	นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์	6,000,000	1.82
7	นาง วิภา เกียรติชนะบำรุง	5,005,000	1.52
8	นาย ชัชวาล อภิบาลศรี	5,000,000	1.52
9	นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์	3,312,600	1.00
10	นาย ศิวสัน หังสพฤกษ์	2,601,400	1.00

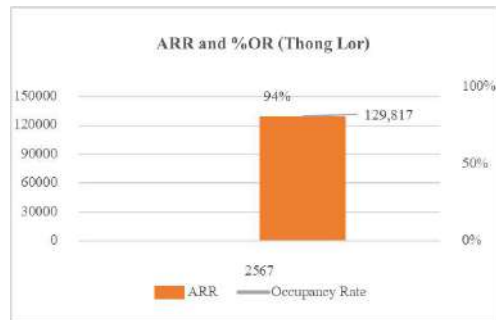
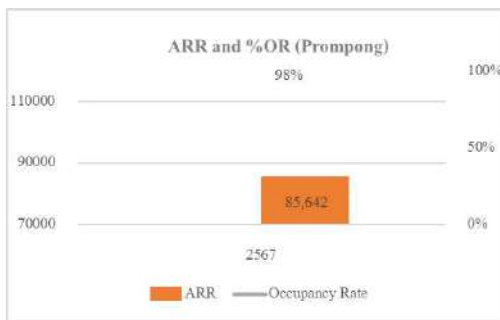
นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

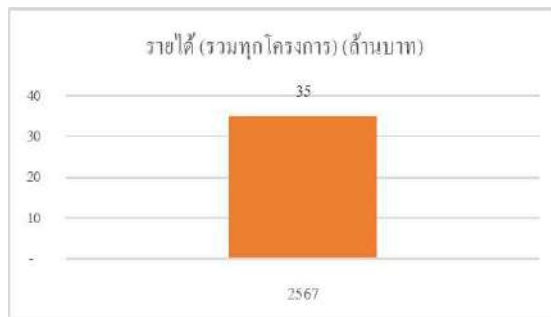
โดยในปี 2567 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.0475 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 91 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายปันผล
22 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.0475	28 มี.ค. 2568

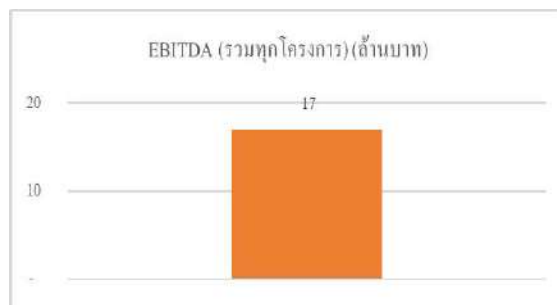
ผลการดำเนินงาน หากกองทรัสต์ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแสดงหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

Key Financial Figures	2567
Revenue (THB)	34,880,534
Other Income (THB)	240,612
Net investment income (THB)	16,517,739
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	18,472,780
EPU (THB)	0.06
DPU (THB)	0.0475
Capital Reduction	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	-
Interest Cost (%)	-
Operating Cash Flow (THB)	32,275,205
Investing Cash Flow (THB)	-
Financing Cash Flow (THB)	89,976,200
Net Cash Flow (THB)	122,251,405
NAV (THB)	3,559,438,780
P/NAV (Times)	0.51
Dividend Yield (%)	0.87
Market Cap (THB)	1,798,500,000.00
Closing Price (THB)	5.45

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ LHRREIT เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยต์ เรซินเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งกองทรัสต์มีรายได้รวม 35.12 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 34.88 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.06 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.18 ล้านบาท ในเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 18.60 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 7.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 3.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 3.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 3.47 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นใน

สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 18.47 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 16.52 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.96 ล้านบาท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึง การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น ☐ อื่น ๆ	สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ไม่มี)
--	---

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	1,001.02	0.03	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	82.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	286.00	0.01	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,546.16	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	762.25	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนเช่าและบริการ	7,775.72	0.22	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,684.05	0.10	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,466.20	0.10	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	18,603.40	0.52	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

1. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทุนรวม(ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทุนรวม(อังกฤษ)	:	Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	LHRREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
โครงการที่เข้าลงทุน	:	เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร
อายุโครงการ	:	ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	3,300 ล้านบาท
บริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
นายทะเบียน	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

วัตถุประสงค์ของโครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ LHRREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นกองทรัสต์ที่ให้บริการที่พักอาศัยโดยไม่จำกัดเฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง มุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นระยะยาวและมุ่งเน้นในการเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

นโยบายการลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุน อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กลยุทธ์การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

กลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการสร้างผลกำไรของกองทรัสต์ในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บลจ. LH”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม LHPF เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์การกักเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

ในการนี้ บลจ. LH ได้ดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิดเन्ซ์ แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บลจ. LH ได้รับความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

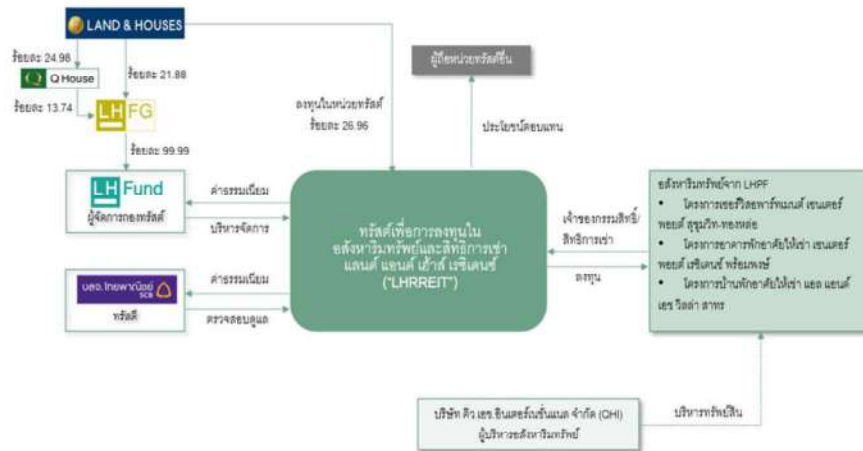
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LHPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 โดยกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LHPF แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ สัญญาต่างๆของกองทุนรวม LHPF ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกหาประโยชน์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บลจ. LH ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("QHI") มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("QH") ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมใน บลจ. LH ผ่านบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") จำนวนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางตรงใน QHI จำนวนประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ QHI โดยถือผ่าน QH จำนวนประมาณร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อัตราค่าตอบแทนที่เรียกเก็บยังคงเป็นไปตามจำนวนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ ข้อ 21 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งเป็นอัตราที่เรียกเก็บตามราคาตลาด นอกจากนี้ LH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.96 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภท	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 11 ชั้นและอาคารจอดรถ 2 ชั้น

ลักษณะโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 11 ชั้นและอาคารจอดรถ 2 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 156 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 111 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการกิจการเมื่อปี พ.ศ.2548 และมีการดูแลบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพักรวมถึงกล่องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน																	
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์																	
ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา																	
ราคาประเมิน	1,724,000,000 บาท (บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567)																	
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2548																	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด																	
ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง)	<table><tr><th>ลักษณะห้อง</th><th>จำนวนห้อง</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>สตูดิโอ (Studio)</td><td>19</td><td>32-38</td></tr><tr><td>หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)</td><td>99</td><td>68-87</td></tr><tr><td>สองห้องนอน (Two-bedroom unit)</td><td>38</td><td>131-142</td></tr><tr><td>รวม</td><td>156</td><td></td></tr></table>			ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สตูดิโอ (Studio)	19	32-38	หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)	99	68-87	สองห้องนอน (Two-bedroom unit)	38	131-142	รวม	156	
ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)																
สตูดิโอ (Studio)	19	32-38																
หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)	99	68-87																
สองห้องนอน (Two-bedroom unit)	38	131-142																
รวม	156																	
รายได้	19.92 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)																	
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 598,000,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 213,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท																	

2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภท	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิดเอนซ์ พรอมพงษ์																		
ลักษณะโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 76 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 267 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการกิจการเมื่อปี พ.ศ.2547 และมีการดูแลบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน																	
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิดเอนซ์																	
ขนาดที่ดิน	3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา																	
ราคาประเมิน	1,202,000,000 บาท (บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567)																	
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2547																	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด																	
ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง)	<table><tr><th>ลักษณะห้อง</th><th>จำนวนห้อง</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>สามห้องนอน (Three-bedroom unit)</td><td>36</td><td>263</td></tr><tr><td>สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)</td><td>36</td><td>329</td></tr><tr><td>เพนทเฮาส์ (Penthouse)</td><td>4</td><td>473-642</td></tr><tr><td>รวม</td><td>76</td><td></td></tr></table>			ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	36	263	สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)	36	329	เพนทเฮาส์ (Penthouse)	4	473-642	รวม	76	
ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)																
สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	36	263																
สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)	36	329																
เพนทเฮาส์ (Penthouse)	4	473-642																
รวม	76																	
รายได้	7.96 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)																	
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย - ประกันความเสียหายภัยทรัพย์สิน 1,200,000,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 128,000,000 บาท - ประกันความเสียหายบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท																	

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอส วิลล่า สาทร	
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 88 และ 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงคลองนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร						
ประเภท	สิทธิการเช่าเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆจากบริษัท					
ลักษณะโครงการ	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 37 หลัง โดยบ้านจะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่จอดรถ ภายในมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ตู้เย็น เตารีด เตapot เตาไมโครเวฟ ตู้แช่ไวน์ เครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และยังมีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวสำหรับบ้านแต่ละหลัง					
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ที่ดิน			เจ้าของกรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	ตารางวา	
	1	5350	4	3	71.0	
	2	5351	4	3	52.6	
	3	6142	0	2	23.8	
	4	6228	1	1	69.2	
	รวม		11	3	16.6	1. นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ 2. น.ส. ดวงใจ เอกะหิตานนท์ 3. นายธีรเดช พยัคฆาภรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า					
ขนาดที่ดิน	11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา					
ราคาประเมินปี	530,900,000 บาท (บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)					
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2550					
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด					
บ้านพักอาศัยให้เช่า (หลัง)	บ้านพักอาศัยให้เช่า 37 หลัง					
รายได้	7.07 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)					
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 496,000,000 บาท (Unit Owner 18,500,000 บาท) - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 132,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท					

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมิใช่ข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

2.5.2 ผู้เช่าหลัก

สรุปสัดส่วนผู้เช่าสำหรับโครงการทั้งสาม รายละเอียดดังนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ก. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	82
สหรัฐอเมริกา+ยุโรป	15
อื่นๆ	3
รวม	100

ข. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซ็นเตอร์ พอยต์ เวทีเดนซ์ พร้อมพงษ์ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	76
ยุโรป	6
สหรัฐอเมริกา	4
อื่นๆ	8
รวม	100

ค. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	72
ยุโรป	14
ตะวันออกกลาง	0
ออสเตรเลีย	11
อื่นๆ	3
รวม	100

2.6 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2630-6345-9

โทรสาร : 0-2630-6353-4

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี และคู่สัญญาอาจตกลงขยายเวลาได้อีกเป็นคราว ๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี (โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันเว้นแต่อัตราค่าธรรมเนียม)

2.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2538 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 18 มกราคม 2555 จำนวน 96,044,500 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 76,835,600 บาท ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในประเทศไทย ด้วยประสบการณ์อันยาวนาน นับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการและมีบริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการบุคลากรประจำโครงการ โดยมีการจ่ายค่าบริการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการ

2.6.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอาคาร	อัตราค่าบริการ
แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

โครงการ	ผู้บริหารอาคาร	อัตราค่าบริการ
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนรายเดือน กองทรัสต์จะพิจารณาโดยกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ในเรื่อง การดูแล บริการ ลูกค้า ทั้งในห้องพักอาศัย และสภาพแวดล้อมในโครงการ เพื่อให้ได้ระดับคุณภาพตามมาตรฐานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับค่าตอบแทนที่อิงกับกำไรจากการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการกำหนดเพิ่มเติม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้มากขึ้น ด้วยการหารายได้เพิ่มขึ้น หรือลดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยยังคงรักษาระดับคุณภาพ และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริการจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลตามจริงของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลและระบบคอมพิวเตอร์ตามจริง ของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

2.7 รายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

การดำเนินงานของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 28 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้

2.8 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 และแนวโน้มในปี 2568

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยการบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัว ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่า การส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของการใช้จ่าย เป็นผลจากมาตรการของรัฐสอดคล้องกับความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การบริการ ด้านสุขภาพ และการบริการขนส่ง การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเร่งขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหาร และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ และการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้า ก๊าซ และเชื้อเพลิงอื่น ๆ การใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 3.7 ต่อเนื่อง จากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า และการใช้จ่ายเพื่อซื้อเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลงร้อยละ 9.5 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 9.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 50.5 เพิ่มขึ้นจากระดับ 50.1 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 5.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 6.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

ภาวะการเงินอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยลดลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปีในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้สินของประชาชน ทั้งนี้การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิ ธนาคารกลางสหรัฐฯ สหภาพยุโรป อังกฤษ และแคนาดา ที่ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อมีสัญญาณที่จะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเหลือปีประจำปีงบประมาณ 2568
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าอิเล็กทรอนิกส์, อุตสาหกรรมยานยนต์ชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร เป็นต้น
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอ

วิชา รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 อาทิ เทศกาลดอกไม้เชียงใหม่, งานบางกอกดีไซน์วีค, พิธีวิวัฒน์สู่สมุทรจังหวัดตรัง และการแข่งขันโมโตจีพี ไทยแลนด์ ปรีซ์ รวมถึงการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568

4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออกตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญ อาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกลและ ส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่ม ประเทศอุตสาหกรรมหลัก

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก 2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น 3) ความเสี่ยงความผันผวนในภาคการเกษตรทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

3.2 ภาวะตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานคร

ตลาดที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เป็นตลาดที่พัฒนาแล้วโดยอาศัยความต้องการในประเทศเป็นหลัก ทั้งนี้ ความยากลำบากในการขอสินเชื่อสำหรับทั้งผู้พัฒนาโครงการและผู้ซื้อส่งผลให้จำนวนการเปิดตัวโครงการใหม่รวมถึงยอดขายลดลง นอกจากนี้ สภาพเศรษฐกิจที่อ่อนแอยังได้ส่งผลให้ปัญหานี้มีความซับซ้อนยิ่งขึ้น และบริษัทผู้พัฒนาโครงการไทยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลายรายประกาศแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2568 ในจำนวนจำกัดจากการที่ผู้พัฒนาส่วนใหญ่ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา จึงมุ่งเน้นไปที่การบริหารจัดการยอดแบคคูล็อก (Backlog หรือยอดสะสมของฟรีโฮลต์ที่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันทุกงวด) และการขายยูนิตที่สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ที่ยังคงค้าง “สัญญาฉบับเบื้องต้นสำหรับปี 2568” ซึ่งให้เห็นถึงกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในตลาดคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลักซ์ชัวรีและซูเปอร์ลักซ์ชัวรี ทั้งโครงการที่เป็น Branded Residence และประเภทอื่นๆ โดยกลุ่มเป้าหมายจะเป็นการผสมผสานระหว่างความต้องการของผู้ซื้อในประเทศที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและผู้ซื้อชาวต่างชาติที่ต้องการบ้านหลังที่สอง โดยเฉพาะจากประเทศในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งโครงการเหล่านี้หลายโครงการได้เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการไปแล้วในปี 2567

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของ

ตลาดเงินและตลาดทุนในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาสินทรัพย์ของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินการกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และการเติบโตของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ความเสี่ยงด้านภาษี

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

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สำหรับซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่า

บ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ว่าราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงเนื่องจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวกองทรัสต์จึงอาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงแทนเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงอาจต้องดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิได้โดยชอบต่อไป นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง ยังได้กำหนดให้ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินและไม่ได้ประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำในการที่สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงจะถูกยกเลิกหรือเพิกถอน เนื่องจากการผิดนัดของผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทรัพย์สิน

ตามที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีข้อกำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงอาจกำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่าช่วงโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ซึ่งอาจส่งผลให้ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีหรือไม่มีภาระในการชำระค่ารื้อถอนดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำ

ให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance : ESG) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับกองทรัสต์ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องส่งมอบแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์จะได้รับโอนจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อความสนใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อ

เศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักเป็นนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน การประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจาก

การลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

กองทรัสต์จะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยให้เช่า บ้านพักอาศัยให้เช่า และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการประกอบกิจการดังกล่าว หากกองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง หรือใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้อำนาจมอบหมายและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยให้เช่า และบ้านพักอาศัยให้เช่า อย่างไรก็ตาม การบริหารงานในทรัพย์สินแต่ละแห่งของบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมบริหาร และทีมขายประจำโครงการ ซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้ จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโครงการอย่างเป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัย เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณการพักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินลงทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอายุการใช้งานของสินทรัพย์ลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

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

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	3,300 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.7302 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	330,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.7302 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	3,540,966,000.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10.7861 บาท

7.1.2 ข้อมูลหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	5.45 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2567	5.55 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2567	5.35 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	1,798,500,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	2.93 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	3,559,438,780 บาท

หมายเหตุ : มูลค่าการซื้อขายแบบ AOM ที่มา set smart

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

7.3.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	88,958,300	26.96
2	ธนาคาร ออมสิน	49,990,000	15.15
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,934,300	4.83
4	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	9,146,200	2.77
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,857,700	2.08

6	นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์	6,000,000	1.82
7	นาง วิภา เกียรติธนะบำรุง	5,005,000	1.52
8	นาย ชัชวาล อภิบาลศรี	5,000,000	1.52
9	นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์	3,312,600	1.00
10	นาย ศิวสัน หังสพฤกษ์	2,601,400	1.00

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	88,958,300	26.96
2.	ธนาคาร ออมสิน	49,990,000	15.15

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบผ่านช่องทางในการสื่อสาร โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- (2) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ (1) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบระยะเวลาการดำเนินงาน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)
1	22 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.0475	-

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

โดยในปี 2567 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.0475 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 91 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

รายละเอียดผู้จัดการกองทรัสต์

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

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ 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
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิง หรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อกิจการเงินร่วมลงทุน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐาน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

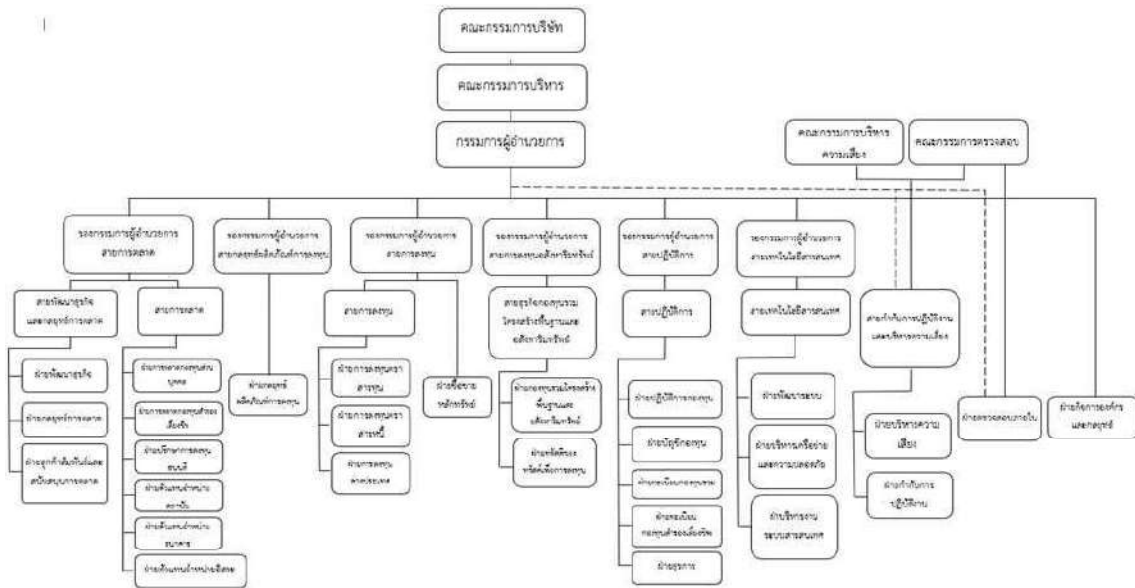
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การจัดโครงสร้างองค์กร ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยสายงานหลัก 7 สายงานประกอบด้วย สายพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ และสายกำกับปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



8.1.3 โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย/หน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการจัดการ คณะกรรมการลงทุน และคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 9 คน ดังนี้

1.	นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการ
2.	นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	นางศศิธร พงศธร	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
4.	นายเกษม อาคเนย์สุวรรณ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5.	นายปรีชา ปรมหาพจน์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6.	นายหลาย กวง-ฮัว	กรรมการ และกรรมการบริหาร
7.	นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
8.	นายถาน ชี้อ-ผิง	กรรมการ
9.	นายจาง หยู-เจ้อ	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัทจัดการ
2. กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัทจัดการ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับ ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
3. จัดให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติภายในองค์กร
4. จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ความเห็นชอบและติดตามการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ตลอดจนกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. กำหนดแนวทางเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติงานตามข้อกำหนด
6. ติดตาม และควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งทางด้านรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
7. ดูแลให้ฝ่ายจัดการรายงาน และจัดให้มีกระบวนการในการรายงานข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการอย่างเพียงพอที่จะทำให้สามารถปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
8. ดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนตามที่ทางการกำหนด โดยเฉพาะระบบการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยง (Risk Management Oversight) โดยกำหนดนโยบาย และหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และอนุมัตินโยบายดังกล่าว รวมทั้งทบทวนกลยุทธ์การปฏิบัติงานจริงและนโยบายในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ
9. พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อดูแลกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
10. พิจารณาอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ โดยให้เป็นไปตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ ซึ่งอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยคณะกรรมการบริษัท

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน รับทราบผลการสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ และสื่อสารกับฝ่ายจัดการในกรณีมีข้อสงสัย
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้าง ผู้บริหารฝ่ายตรวจสอบภายในและฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายในและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายในและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน

3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท และประชุมสอบทานกับผู้สอบบัญชี ถึงประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน และปัญหาที่ประสบในการปฏิบัติงาน
6. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทตามรายงานผู้สอบบัญชีให้มีความถูกต้อง และรับทราบการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานหรือผู้สอบบัญชี แจ้งให้ทราบ รวมทั้งให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
9. สอบทาน และรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหารและพนักงาน และบรรษัทภิบาล
10. พิจารณาให้ความเห็นขอรายงานการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ประจำปี (Annual Compliance Report) และ/หรือ รายงานที่เกี่ยวข้อง
11. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่ไม่มีอำนาจในการจัดการ อย่างน้อย 2 ท่าน และกรรมการอย่างน้อย 1 ท่านต้องมีความรู้ด้านบัญชีหรือการเงินโดยมีผู้บริหารฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานทำหน้าที่เป็นเลขานุการ
12. คณะกรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท
13. คณะกรรมการตรวจสอบต้องจัดประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้งเมื่อมีความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้
14. รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชี เมื่อผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรคสอง มาตรา 305 มาตรา 306 มาตรา 308 มาตรา 309 มาตรา 310 มาตรา 311 มาตรา 312 หรือมาตรา 313 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และดำเนินการตรวจสอบพฤติกรรมดังกล่าวต่อไปโดยไม่ชักช้า โดยรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ในเบื้องต้นให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
15. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำกับดูแลและเสนอระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุนรวม/กองทรัสต์
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กร และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผล และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. กำกับดูแล ทบทวน และให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน กลยุทธ์ และการวัดความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงได้นำไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
4. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
5. อนุมัติหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์งบการเงิน และการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัย โดยจะทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่มีการชี้ขาดการลงคะแนนในวาระที่คะแนนเสียงไม่เป็นเอกฉันท์ ให้สิทธิประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดซื้อ/จัดหาทรัพย์สินของบริษัท พนักงาน การตลาด เป็นต้น
3. พิจารณากำหนดและ/หรือ ให้ความเห็นชอบ แผนปฏิบัติงาน และการจัดสรรงบประมาณของแต่ละสายงาน
4. พิจารณากำหนด และ/หรือ แต่งตั้งพนักงานให้เป็นผู้แทนของบริษัทในองค์กรภายนอก
5. พิจารณากำหนดหลักการในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ และทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องวิธีการวัดค่าเงินลงทุน
6. พิจารณาผลการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ผลการตรวจสอบจากหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก และการดำเนินการตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลภายนอก เพื่อทำธุรกรรมร่วมกับบริษัท
8. พิจารณาและอนุมัติค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการตลาด หรือบริการอื่น ๆ ของบริษัทในส่วนที่เกินจากงบประมาณที่ได้รับจัดสรร

9. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะทำงาน เพื่อดำเนินการในเรื่องต่างๆ ตามที่คณะกรรมการจัดการมอบหมาย

5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1. วางกรอบหรือกำหนดกลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทรัสต์ กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
2. พิจารณาการคัดเลือกและประเมิน คู่ค้าตราสารทุน คู่ค้าตราสารหนี้ และการจัดสรรปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ให้กับคู่ค้า
3. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน และกำกับดูแล ติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน และกฎเกณฑ์และระเบียบที่กำหนดไว้
4. พิจารณาการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นแทนลูกค้ากองทุนรวม/กองทรัสต์และกองทุนส่วนบุคคลของบริษัท (Proxy Voting)
5. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน
6. รับทราบวงเงินลงทุนสูงสุด (Investment Limit) และวงเงินในการทำธุรกรรมกับบริษัทคู่ค้า (Counter Party Limit) ที่สามารถลงทุนได้ในตราสารหนี้ตามความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) โดยแยกเป็น Company Limit, Issue Size Limit และ Product Limit และจัดสรรให้เป็นไปตามวงเงินที่ได้รับ

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่ยื่นนอกเหนือ งบประมาณของกองทรัสต์
3. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
4. พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
7. พิจารณานุมัติการดำเนินการในกรณีที่การจัดการกองทรัสต์ ไม่ชัดเจนซึ่งต้องมีการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
8. พิจารณานุมัติวาระหรือเรื่องใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
9. พิจารณานุมัติเรื่องอื่นๆ ที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้นๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

10. พิจารณานโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
11. พิจารณานโยบายเห็นชอบการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน การได้มา และ/หรือ การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
12. พิจารณานโยบายการกำหนดทรัพย์สินของกองทรัสต์
13. พิจารณานโยบายการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหาร/ผู้เช่าเหมาะสมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
14. พิจารณานโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษ
15. พิจารณานโยบายการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอน Service Provider ต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษา/ผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประเมินมูลค่า เป็นต้น
16. พิจารณานโยบายประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์
17. พิจารณานโยบายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
18. พิจารณานโยบายผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
19. พิจารณานโยบายเรื่องอื่นใดที่จำเป็น หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 18

การ Outsource หน้าที่งาน

เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มการเงิน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มอบหมายงานด้านกฎหมาย และการจัดการบัญชี เฉพาะของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้แก่ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานและแนะนำ อย่างไรก็ตาม งานทรัพยากรบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการควบคุม/คัดเลือกและพิจารณาตัดสินใจเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีคุณสมบัติตามที่ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต

งานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ปฏิบัติหน้าที่นั้น ๆ ในการบริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ให้เป็นไปตามประกาศที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

(1.) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประจำทุกไตรมาส เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยในวาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในเรื่องการพิจารณานโยบาย และ/หรือรับทราบนโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ รวมถึง พิจารณานโยบายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ

บริหารจัดการกองทรัสต์นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กับคณะกรรมการการลงทุน อสังหาริมทรัพย์

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการ (Minutes of Meeting) เป็นลายลักษณ์อักษร

(2) คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการมีการพิจารณารับทราบและอนุมัติตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

การประชุมคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด การลงมติให้ถือตามมติเสียงข้างมาก กรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ หากมีวาระที่กรรมการมีส่วนได้เสีย ประธานในที่ประชุมจะเชิญผู้เข้าร่วมประชุมที่มีส่วนได้เสียออกจากที่ประชุมในวาระการประชุมที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือสิทธิประโยชน์หรือนิติกรรมใดๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาของกองทรัสต์ และหากประธานที่ประชุมไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้สามารถมอบหมายให้คณะกรรมการการลงทุนท่านอื่นทำหน้าที่ประธานที่ประชุมได้

8.1.4 หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบต่อได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
 4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 5. ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
 6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญานี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
9. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
10. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน

ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

12. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก หรือสิ่งห้ามทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณี
การลงทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้ง
กองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนของกองทรัสต์
13. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก.
หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
เท่านั้น
14. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการ
กองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่ง
ทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมี
นัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
15. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้
กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลง
ที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคา
ไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อ
สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
16. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลง
ร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับ
ความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่
ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
หลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่
เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือ
เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะ
ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ราย
เดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติ
หน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

20. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตั้งนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
21. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
22. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
24. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
25. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานประจำปี และติดตามให้ผู้เช่าเหมา (ถ้ามี) ดำเนินการตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงจัดให้มีรายงานการตรวจสอบอาคาร กรณีที่อาคารดังกล่าวเข้าข่ายต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าลงทุน หรือสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อาทิ สัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อนดำเนินการ
4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่ จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง รวมทั้งดำเนินการร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักตามวิธีการที่ตกลงร่วมกัน ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักโดยวิธีที่ตกลงร่วมกันและเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพเพื่อการประเมินมูลค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับ การร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
10. ควบคุม ดูแล และติดตาม รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร ทั้งช่องทางสื่อสาร อิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือ ช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วง ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นต้น
12. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
14. ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดการสูญหาย

การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two – way communication) และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการจัดทำบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3. ส่งมอบเอกสารตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้รับอนุญาตในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับบริการ ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

การบริหารจัดการ

กรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	ปริญญาโท MBA, SASIN Graduate institute	กรรมการผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ดังนี้

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์

รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดตั้ง การลงทุน และงานบริหารและจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตั้งแต่การคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ การอนุมัติงบประมาณประจำปี การติดตามผลการดำเนินงาน การตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน การควบคุมดูแลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการทำประกันภัยทรัพย์สินตามงวดเวลา รวมถึงได้มีการมอบหมายงาน (Outsource) ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่น บริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ และจัดเก็บรายได้จากอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล

รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิเคราะห์และการตัดสินใจในการลงทุนให้เหมาะสม พร้อมบันทึกเหตุผลในการตัดสินใจในการลงทุน รวมถึงการจัดสรรเงินลงทุนทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ส่วนสภาพคล่อง) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ส่วนสภาพคล่อง) ให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม สัญญาจัดการกองทุนส่วนบุคคล โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประกาศ และคำสั่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การพิจารณาปรับปรุง Securities Universe ของหลักทรัพย์ ทำการคัดเลือกและประเมินบริษัทคู่ค้า การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทต่าง ๆ ในนามกองทุน และ/หรือ กองทรัสต์ การจัดทำรายงานต่าง ๆ ให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นไปตามมาตรฐานการจัดการลงทุน และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์

รับผิดชอบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ ทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามคำสั่งของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อแหล่งลงทุนสถาบันต่าง ๆ จัดสรรปริมาณการซื้อขายให้แก่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการการลงทุน

ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน

รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการปฏิบัติการและระบบบัญชีกองทุน และ/หรือ กองทรัสต์ การ Mark to Market และการคำนวณ NAV ของกองทุนและ/หรือ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง และการติดต่อประสานงาน การส่งมอบทรัพย์สินของกองทุน และ/หรือ กองทรัสต์ และคัดเลือกบุคคลภายนอกในการปฏิบัติงานด้านผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee) / ผู้รับฝากทรัพย์สิน / ทรัสต์

ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

รับผิดชอบดูแลระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุน และ/หรือ กองทรัสต์ ทั้งหมด ทั้งระบบ Front และระบบ Back กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับงานสารสนเทศ ดูแลระบบเครือข่ายศูนย์คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลเรื่องความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศทั้งหมด

ฝ่ายบริหารความเสี่ยง

รับผิดชอบงานบริหารและควบคุมความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดการลงทุนกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน

รับผิดชอบงานด้านกฎระเบียบ ด้านการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน กองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และงานด้านการจัดทำรายงานการกำกับและตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร โดยงานในส่วนนี้บางส่วนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ Outsource ให้แก่สำนักกำกับการปฏิบัติงานของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในลักษณะที่ธนาคาร ได้ส่งพนักงานของธนาคาร มาทำงานประจำที่ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	7	นายณัฐกวิน เจียมโชติพัฒน์กุล นางณัฐพัชร ต้นกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 15 ปี ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			16 ปี
		นางสาวปัทมาชนิต นิลรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวรัตนภรณ์ นวรัตน์	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวธุมมาดี อินทวาท	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
		นางสาวสุปราณี นิลละอ	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 ปี
		นางสาววาสนา ชัยธง	เจ้าหน้าที่ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 0.8 ปี
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	3	นายพัชร์กัณณ์ ธนวรกิจสกุล	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ธาดานิพนธ์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 20 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	4	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 16 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล แสนทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 23 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	7	นายนิติพัฒน์ กมลศุภจิโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 10 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนการตลาด	2	นายวิจิต บาทาว	เจ้าหน้าที่อาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	12	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 8 ปี
สายกำกับกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง	8	นางสาวภาวนุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน 33 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ล้มเหลวลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือการชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสต์เห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การ

ลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่า ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

2. หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และ เอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงาน ราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผย หรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่อง ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้คุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้ กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 กองทรัสต์อื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ดังนี้

1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ เซ็นเตอร์ ซึ่งลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการศูนย์การค้า
2. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงแรม

3. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
4. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี
 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 630-63459
 โทรสาร : 02 630-63534

8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	249,995	99.99

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริหาร ดูแลรักษา และจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ
2. จัดให้มีการซ่อมแซม เปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามความจำเป็นและสมควร
3. จัดเก็บรายได้จากทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์สุจริตและใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์และคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของทรัสต์

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 โทรศัพท์ : 02-626-7000
 โทรสาร : 02-626-7850

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มกราคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นายดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
3. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

- 1 ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- 2 ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3 ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4 ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 5 ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6 ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

7. ทริสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีในทรัพย์สินหลักแทนทริสต์
8. ทริสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
9. ห้ามทริสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ และในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทริสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์
11. ให้ทริสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทริสต์ ในกรณีที่ทริสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทริสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
ในการจัดการกองทรัสต์ ทริสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทริสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทริสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทริสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทริสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทริสต์
 - ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
13. ในกรณีที่ทริสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
14. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทริสต์ ทริสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้เว้นแต่
 - สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - การทำธุรกรรมที่มีในเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทริสต์
 - การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
 - เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวและไม่ผูกพันกองทรัสต์
- 15 ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- 16 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูป หรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้อะไรหรือไม่ มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- 17 ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

- สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชุดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดชอบใดๆ อัน ทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- 18 ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 19 ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 20 ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่ง

21. ทริสตีต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอ
22. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสตีดำเนินการดังต่อไปนี้
- จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทริสตีที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
24. ในกรณีที่ทริสตีเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทริสตี หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทริสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสตีของกองทรัสต์ดังกล่าว

25. ทริสตีต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
26. ทริสตีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
27. ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทริสตีต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนของสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย

- | | | |
|------------------|-------------------|---------------|
| 1) นายมนรัฐ | ผดุงสิทธิ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายณัฐกวิน | เจียมโชติพัฒน์กุล | กรรมการ |
| 3) นายสุชัชวณ | ภวสันต์ | กรรมการ |
| 4) นางณัฐพัชร | ต้นกิตติรัตนกุล | กรรมการ |
| 5) นางสาวปณัชนิต | นิลรัตน์ | กรรมการ |

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทรศัพท์ : 02-264-9090
 โทรสาร : 02-264-0789-90

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
 โทรศัพท์ : 02-009-9000
 โทรสาร : 02-009-9991

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชั่น จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 14-14/1 ซอยลาดพร้าว 106 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02-538-2329
โทรสาร : 02-931-9447

8.6 ประวัติการถูกฟ้องและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี -

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่
ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์
อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาใน
รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีก
ด้วย โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการ
ปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
เป็นต้น

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | | |
|-------------------|------------------|---------------|
| 1) นายมนรัฐ | ผดุงสิทธิ์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายณัฐกรวิน | เจียมโชติพัฒนกุล | กรรมการ |
| 3) นายสุวัตร | ภวสันต์ | กรรมการ |
| 4) นางณัฐพัชร | ต้นกิตติรัตนกุล | กรรมการ |
| 5) นางสาวปณิชนิธิ | นิลรัตน์ | กรรมการ |

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
 - การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกของฝ่ายงานฯ ด้วยระบบ Access Control
 - กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าฝ่าย
- การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด

3. ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานได้ติดตามการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยกำหนดขั้นตอนตามรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้
 - กรณีบริษัทจัดการ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงนามทำข้อตกลงเกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินหลักของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์
 - กรณี ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ เตรียมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และลดทุนของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ โดยมีขั้นตอน ดังนี้
 - ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อให้ทุกครั้งที่ฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าว จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติในระบบก่อนที่จะทำการต่อไปได้
 - กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นไปตามนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน ของบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 10 ระบบงาน ได้แก่ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการคัดเลือก Service Provider ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบการกำกับดูแลการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์(หากมี) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการ

ด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท รวมทั้ง มีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์และความสามารถในการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

1. คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน หรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
2. พิจารณาจากฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี ซึ่งต้องไม่ปรากฏข้อเท็จจริงอันเป็นที่สงสัยว่าบริษัทมีฐานะการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. พิจารณาข้อมูลของฝ่ายงานที่รับผิดชอบงานที่ได้รับมอบหมาย
4. ประวัติการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา
5. ความสะดวกในการติดต่องานระหว่างผู้รับมอบหมายและผู้มอบหมาย เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์รวมเข้าลงทุนโดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการกองทรัสต์) เป็นผู้จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์และข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และ มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ
3. จัดให้มีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
4. จัดทำ KPI (Key Performance Indicator) เพื่อเป็นเครื่องมือในการควบคุมประสิทธิภาพการทำงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. สอบทานการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น
 - การจัดตั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี เช่น ในสัญญาที่กำหนดว่า อัตราการปล่อยเช่าต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละเท่าใดของอัตราที่กำหนด จะมีการประเมินเรื่องดังกล่าว และแจ้งผลการประเมินต่อคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะดำเนินการควบคุมโดยการสุ่มตรวจการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ตรวจสอบการเรียกเก็บรายได้ และลูกหนี้ค้างชำระ เป็นต้น

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือน โดยเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และขั้นต่ำเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปี

9.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินประจำรอบปีบัญชี (งบปี) ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น พร้อมหนังสือรับรองงบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะนำส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
รายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

2. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- 2.1 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
- 2.2 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 2.3 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

2.4 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน
ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.10.1 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.10.2 รายงานเหตุการณ์อื่นๆ ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด

บริษัทจัดการจะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านทางเว็บไซต์

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
2. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลตอนที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การเรียกประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า (ก) 14 วันก่อนวันประชุม กรณีเรื่องที่ประชุมได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงหรือ (ข) 7 วันในกรณีอื่นนอกจาก (ก) ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะ หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

(ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อ (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุนที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

- ไม่มี -

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงประกอบด้วยค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวน 400,000 บาท

9.14 กรณีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

10.2 การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2567 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาถึงปัจจุบัน

10.3 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After Process)

-ไม่มี-

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการ

เกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสียหายที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหาร ความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึง ประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาวนุช เอี่ยมนวชาต

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 รายการระหว่างรายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ LHRREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ทางตรงคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.96 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดภายหลังจากการแปลงสภาพ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QH โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHM โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
2. บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“QH”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QHI โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นบริษัทรวมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ให้บริการระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมบุคลากรดูแลระบบตามสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการโครงการ โดยจะโอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ รวมถึงประชาสัมพันธ์และทำการตลาดโครงการ
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LH Fund”)	- จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นลง - เป็นบริษัทรวมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
4. บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
5. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	- จะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ LHRREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ทางตรงคิดเป็นร้อยละ 2.77 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดภายหลังจากการแปลงสภาพ¹

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
	- เป็นบริษัทรวมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
6. บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด (“LHM”)	- เป็นผู้รับจ้างในการจัดหาพนักงานในโครงการของกองทุนรวมตามสัญญาการให้บริการที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
7. บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“QHI”)	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาบุคลากร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ QH โดย QH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
8. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นลง

หมายเหตุ: ^{1/} อ้างอิงจากข้อมูลการถือหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าว ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งสุดท้ายที่ 29 พฤษภาคม 2567 หากบุคคลดังกล่าวยังคงถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
LH Fund	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง LH Fund เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น	LH Fund เป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหาร จัดการลงทุนในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม มี ความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่โอนจากกองทุน รวมมายังกองทรัสต์ เป็นอย่างดี ดังนั้น LH Fund จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ ผู้จัดการ กองทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับ หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์
QH	QH จะเป็นผู้ให้บริการระบบคอมพิวเตอร์ พร้อม บุคลากรดูแลระบบตามสัญญาว่าจ้างบริหาร จัดการโครงการ โดยจะโอนจากกองทุนรวมมายัง กองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น รวมถึงประชาสัมพันธ์และ ทำการตลาดโครงการ	เป็นการจ้าง QH ให้เป็นผู้ให้บริการระบบ คอมพิวเตอร์ พร้อมบุคลากรดูแลระบบของ โครงการที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทำการ ประชาสัมพันธ์และการตลาดโครงการ	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับ หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง ในการจัดการ ทรัพย์สินเพื่อการหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการตลาดมี การชำระด้วยมูลค่าเทียบเท่ากับที่จ่ายให้ บุคคลภายนอก

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
LHM	LHM จะเป็นผู้ให้บริการจัดหาพนักงานเพื่อมาปฏิบัติงานในโครงการให้กับกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น	LHM เป็นผู้เชี่ยวชาญในการจัดหาพนักงานเพื่อมาปฏิบัติงานในโครงการให้กับกองทรัสต์ โดยเป็นผู้เชี่ยวชาญ และประสบการณ์ เป็นผู้จัดหาพนักงานมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง
QHI	QHI จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดหาบุคลากร ของทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว	การว่าจ้าง QHI ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก QHI เป็นผู้มีความชำนาญในการบริหารจัดการมาอย่างยาวนานเป็นระยะเวลากว่า 30 ปีภายใต้แบรนด์ "เซนเตอร์ พอยต์" ด้วยประสบการณ์และชื่อเสียงที่มีมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการมีคุณภาพและบริการเป็นไปตามมาตรฐานสากล	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดหาบุคลากร โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
SCBAM	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ภายหลัง การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เสร็จสิ้น	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใน หลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจใน ธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสม เป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตาม ธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันโดยมี รายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยใน ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ เรียกเก็บจากกองทรัสต์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความหมายตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

(3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณ

- มูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

แนวโน้มการทำรายการในอนาคตของกองทรัสต์

12.2 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

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

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
26	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส(ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
27	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
29	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้ง กองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เวชิตินซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เวชิตินซ์

รายการสินทรัพย์	2567	
	บาท	%
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,562,934,182	95.57%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	122,251,405	3.28%
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	16,269,971	0.44%
จากดอกเบี้ย	6,379	0.00%
เงินมัดจำ	2,653,060	0.07%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23,788,597	0.64%
รวมสินทรัพย์	3,727,903,594	100.00%
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,931,190	0.59%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	25,793,640	0.69%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	106,034,182	2.85%
หนี้สินอื่น	14,705,802	0.39%

รายการสินทรัพย์	2567	
	บาท	%
รวมหนี้สิน	168,464,814	4.52%
สินทรัพย์สุทธิ	3,559,438,780	95.48%
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	94.98%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	94.98%
กำไรสะสม	18,472,780	0.50%
สินทรัพย์สุทธิ	3,559,438,780	95.48%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	10.7861	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

งบกำไรขาดทุน	2567	
	บาท	%
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	34,880,534	99.32%
รายได้จากการประกันผลกำไรสุทธิ	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	63,870	0.18%
รายได้อื่น	176,742	0.50%
รวมรายได้	35,121,146	100.00%
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	7,775,723	22.14%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	1,001,015	2.85%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	286,004	0.82%

งบกำไรขาดทุน	2567	
	บาท	%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	82,005	0.23%
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	1,546,158	4.40%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	762,250	2.17%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,684,049	10.49%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,466,203	9.87%
รวมค่าใช้จ่าย	18,603,407	52.97%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16,517,739	47.03%
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	1,955,041	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	1,955,041	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	18,472,780	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	122,251,405

*หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 35.12 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 34.88 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.06 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.18 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 18.60 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 7.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 3.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 3.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 3.47 ล้านบาท

ในปีนี้ กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 16.52 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์รับรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจริงและขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจริงรวมทั้งสิ้น 1.96 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 18.47 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 3,559.44 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.7861 บาทต่อหน่วย

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 35.12 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 34.88 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.06 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.18 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 18.60 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 7.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 3.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 3.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 3.47 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 16.52 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)	2567
อัตรากำไรขั้นต้น	77.71%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	46.67%
อัตรากำไรอื่น	0.69%
อัตรากำไรสุทธิ	47.03%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	0.46%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2567 (บาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ *	1,001,015
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ *	286,004
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน *	82,005
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	1,546,158
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	762,250

[หมายเหตุ] * ค่าธรรมเนียมอ้างอิงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2567 (ล้านบาท)	บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน
เซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทอง หล่อ	1,724.00	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (เมื่อ 31 ธันวาคม 2567)	11 พฤษภาคม 2567
อาคารพักอาศัยไฮโซ เซนเตอร์ พอยต์ เรซีเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,202.00	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (เมื่อ 31 ธันวาคม 2567)	11 พฤษภาคม 2567
บ้านพักอาศัยไฮโซ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	530.90	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (เมื่อ 31 ธันวาคม 2567)	31 ธันวาคม 2567
รวมทุกโครงการ	3,456.90		

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน(EFFICIENCY RATIO)		31 ธันวาคม 2567
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	0.44%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	(เท่า)	0.01

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	2.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	2.14

หมายเหตุ: *อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการหารด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าลูกหนี้จากการประกันผลกำไรสุทธิ และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 16.27 ล้านบาท

ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 0.01 ล้านบาท

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 21.93 ล้านบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินมัดจำรับจากลูกค้าประมาณ 25.79 ล้านบาท

หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินอื่นประมาณ 14.71 ล้านบาท

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 122.25 ล้านบาท

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL RATIO	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.0473
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน*	84.85%

หมายเหตุ: *อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนคำนวณจากกระแสเงินสดจ่ายเพื่อจ่ายเงินปันผลหารรายได้จากการลงทุนสุทธิ ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีนั้นๆ

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	122,251,405

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนประมาณ 32.27 ล้านบาท และได้ใช้ไปสำหรับกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 89.98 ล้านบาท โดยมีเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 122.25 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน และเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 122.25 ล้านบาท

(5.2) รายการจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

- ไม่มี -

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

- ไม่มี -

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

- ไม่มี -

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ปี	2567 (รอบระยะเวลา 22 ตค.-31 ธค. 2567)
(1) จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.0475
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.0475
(3) อัตราผลตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.7302 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	0.44%
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	0.44%
(4) อัตราผลตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2567* (5.45 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	0.87%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	0.87%

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่าและการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 รวมถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 28 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางพิชาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพลกุลย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า เอเซีย 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chaochak, Bangkok 10900 Thailand Tel: 0 2949 1500 Fax: 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ²	1,001.02	0.03	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	82.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	286.00	0.01	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,546.16	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	762.25	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนเช่าและบริการ	7,775.72	0.22	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,684.05	0.10	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,466.20	0.10	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	18,603.40	0.52	

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

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนเฉลี่ยโดยคำนวณจากวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,557,950,292 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

รายงาน และ งบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”) ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 และข้อ 5 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 3,563 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน บริษัทจัดการจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทจัดการต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่บริษัทจัดการฯ ออกแบบไว้
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน
- ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ
- ประเมินข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มิมีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน

หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อเสนอของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัด อุปสรรคหรือมาตรการการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เชาชาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	3,562,934,182
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	122,251,405
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	7	16,269,971
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		6,379
เงินมัดจำ		2,653,060
สินทรัพย์อื่น		23,788,597
รวมสินทรัพย์		3,727,903,594
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	21,931,190
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		25,793,640
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14	106,034,182
หนี้สินอื่น	13	14,705,802
รวมหนี้สิน		168,464,814
สินทรัพย์สุทธิ		3,559,438,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท		3,540,966,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท		3,540,966,000
กำไรสะสม	8	18,472,780
สินทรัพย์สุทธิ		3,559,438,780
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.7861
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายณัฐกวิน เจียมโชติพัฒนกุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	(บาท)	(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ที่ตั้ง: นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร	634,177,577	636,153,496	17.85
โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ ที่ตั้ง: สุขุมวิท ซอย 39 กรุงเทพมหานคร	1,202,390,364	1,202,379,887	33.75
โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ที่ตั้ง: ทองหล่อ ซอย 8 กรุงเทพมหานคร	1,724,411,200	1,724,400,799	48.40
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,560,979,141	3,562,934,182	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15	34,880,534
รายได้ดอกเบี้ย		63,870
รายได้อื่น		176,742
รวมรายได้		35,121,146
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		7,775,723
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9, 13	1,001,015
ค่าธรรมเนียมทรีดี	10, 13	286,004
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	82,005
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	1,546,158
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		762,250
ค่าใช้จ่ายในการขาย	13	3,684,049
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	3,466,203
รวมค่าใช้จ่าย		18,603,407
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		16,517,739
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	1,955,041
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		1,955,041
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		18,472,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		16,517,739
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	1,955,041
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		18,472,780
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,540,966,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		3,559,438,780
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,559,438,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	18,472,780
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,955,041)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(1,977,986)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	(6,270)
สินทรัพย์อื่นลดลง	1,621,196
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	10,816,172
เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง	(349,591)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	5,275,104
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	378,841

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

32,275,205

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	90,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23,800)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	89,976,200
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	122,251,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด (หมายเหตุ 6)	122,251,405

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่มีใช้เงินสด

รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	3,455,300,000
รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพ	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	85,666,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 โดยก่อตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“กองทุนฯ”) โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ฯ ให้แก่กองทุนฯ ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ (Swap-ratio) โดยในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการแปลงสภาพและกองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ต่อมาในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 กองทุนฯ ได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ สัญญาต่างๆ ของกองทุนฯ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ และมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ฯ มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท กิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่าสาทร โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสินเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯโดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.96 และร้อยละ 15.15 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2567

1.2 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชี

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ - กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน สินทรัพย์สิทธิการใช้และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะหักด้วยต้นทุนการทำรายการ อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

3.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึบทกค่าไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

3.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กองทรัสต์ฯจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่าหากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์ฯจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กองทรัสต์ฯคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	โครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-	-	-	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์	634,178	1,202,390	1,724,411	3,560,979
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ ประเมินราคาระหว่างงวด	1,976	(11)	(10)	1,955
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	636,154	1,202,379	1,724,401	3,562,934

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	3,456,900
บวก: มูลค่ายุติธรรมจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	106,034
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,562,934

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.1 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้รับ โอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ซึ่งประกอบไปด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 3,561 ล้านบาท

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	อัตรา	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
		เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	87.0 - 91.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5 - 9.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/เดือน)	85,000 - 177,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสด	195
เงินฝากระหว่างทาง	8,748
เช็คระหว่างทาง	40
เงินฝากธนาคาร	113,268
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	122,251

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.40 ต่อปี

7. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,104
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	6,805
3 - 6 เดือน	2,072
6 - 12 เดือน	1,289
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	16,270

8. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	18,473
กำไรสะสมปลายงวด	<u>18,473</u>

9. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี และขั้นต่ำเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

10. ค่าธรรมเนียมทรีสตี

ค่าธรรมเนียมทรีสตีคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรีสตีกำหนดขั้นต่ำ 2,850,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

11. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

12. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราและวิธีที่กำหนดในสัญญาการจัดการ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2570 ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)*

โครงการ	ผู้บริหารอาคาร	อัตราค่าบริการ
แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

* เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญารับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯทั้งหมด ซึ่งเป็นผลมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.1

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านบุคคลและค่าใช้จ่ายทางการตลาด
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านบุคคล ระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท แลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านบุคคล
ธนาคารออมสิน	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	- รับฝากเงินจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ สอสมิทิลิตี้ จำกัด	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	- จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	1,001	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 9
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	286	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 10
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,546	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	33	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดตามจริง

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์*) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าบริการจัดการด้านบุคคล	2,112	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภท ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลและระบบ คอมพิวเตอร์	189	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคล และระบบคอมพิวเตอร์ตามจริง
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	78	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดตามจริง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้		

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย*	1,037
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย*	296
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย*	35
ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย*	4,029
หนี้สินอื่น	54
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย*	105
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจ่าย*	184
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจ่าย*	4,967
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	
เงินฝากธนาคาร	14,979

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ "ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย" ในงบแสดงฐานะการเงิน

14. สัญญาเช่า

14.1 กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ 13 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่า สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	2567
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
รับโอนจากกองทุนฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.1)	105,679
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างงวด	379
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(24)
ยอดคงเหลือปลายงวด	106,034

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าสามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,925	38,563	93,312	140,800
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,400)	(15,461)	(14,905)	(34,766)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,525	23,102	78,407	106,034

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่
	วันที่ 22 ตุลาคม 2567
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึง
	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	379
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	6
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร	11

ค) อื่น ๆ

กองทรัสต์ฯมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 0.04 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

14.2 กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ภายใน 1 ปี	102,935
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	11,737
รวม	114,672

15. รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการแยกตามโครงการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
โครงการ	2567
แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	6,948
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	7,905
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท - ทองหล่อ	20,027
รวม	34,880

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

17.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 ถึง 12

17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	โครงการ	อัตราค่าบริการ	ระยะเวลาในสัญญา
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการ	วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570*
	- เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	ด้านบุคคลตามจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
	- เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ด้านบุคคลตามจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่	วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570*
	- เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของ	
	- เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น	

* เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญารับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนฯ ทั้งหมด ซึ่งเป็นผลมาจากการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็นกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.1

17.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคล ระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อที่ต้องจ่ายให้กับบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

17.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคต จำนวนดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ

ภายใน 1 ปี

3

มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี

-

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,563	3,563

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากคอกเบี้ย เงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับจากลูกค้า กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	113	9	122	0.10 - 0.40
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	16	16	-
เงินมัดจำ	-	-	-	-	3	3	-
	-	-	-	113	28	141	
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	22	22	-
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	-	-	-	-	26	26	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5	23	78	-	-	106	4.21 - 4.37
	5	23	78	-	48	154	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568



YourMoney
WeCare

02 286 3484 www.lhfund.co.th    

