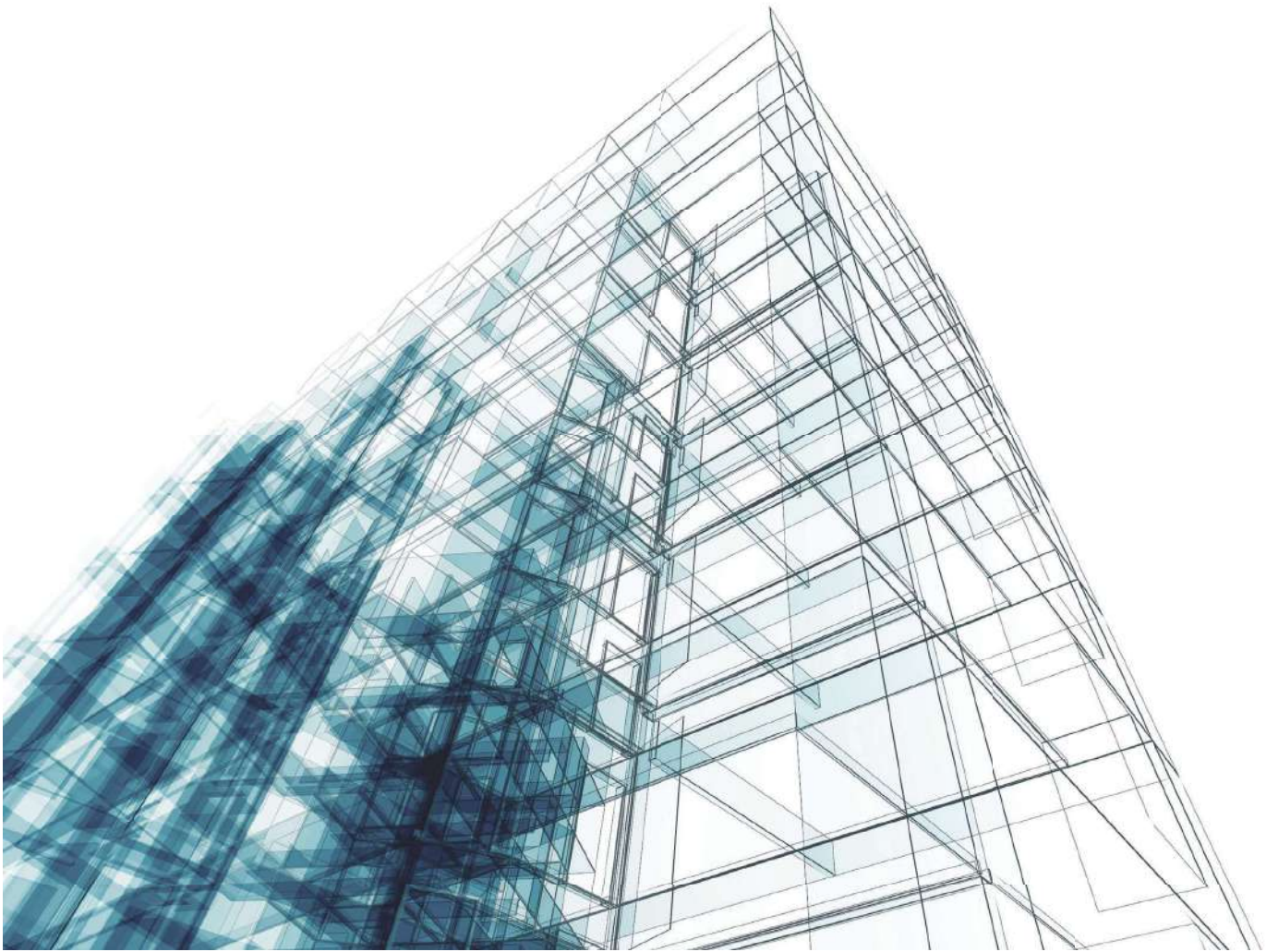


รายงาน ประจำปี 2568

LHRREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
(LHRREIT)



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	12
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	27
4. ปัจจัยความเสี่ยง	30
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	38
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	38
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	41
8. โครงสร้างการจัดการ	44
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	71
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	80
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	80
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	81
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	91
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	91
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	101
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	104

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

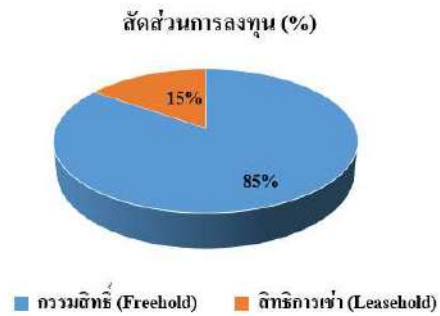
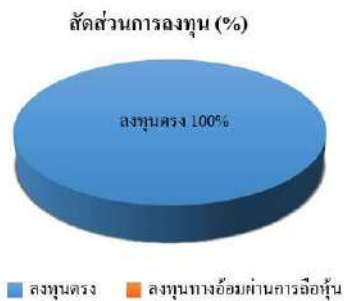
หมายเหตุ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ ("LHRREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ("LHPF") เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LHPF ให้แก่กองทรัสต์ LHRREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่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

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

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)		1,485,000,000 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี		4.50 บาท
จำนวนหน่วย	330,000,000 หน่วย		มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,667,687,489 บาท	
NAV ต่อหน่วย	11.1142 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,540,966,000 บาท	Par ต่อหน่วย	10.7302 บาท
P/NAV	0.40 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สิทธิการเช่าสำนักงาน)		12.58 ปี	

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง 100% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น กรรมสิทธิ์ 85% สิทธิการเช่า 15%



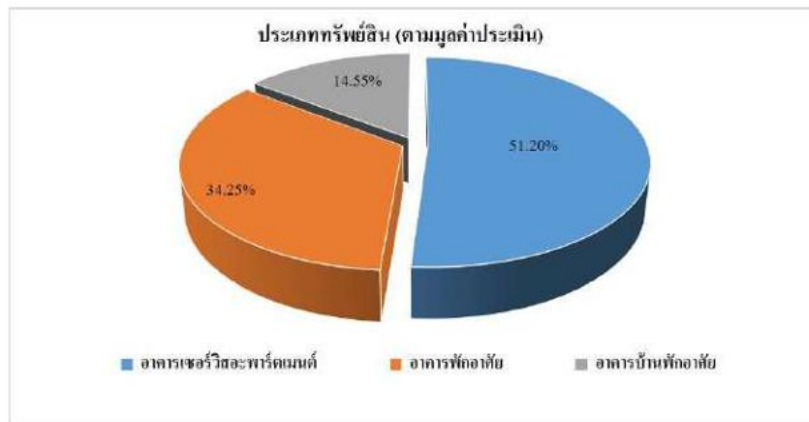
หมายเหตุ : อายุสัญญาเช่าคงเหลือพิจารณาจากโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ในขณะที่โครงการลงทุนอื่นเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ¹	51.20%
อาคารพักอาศัย ²	34.25%
อาคารบ้านพักอาศัย ³	14.55%

หมายเหตุ¹ มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568

²มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568 และ ³ มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568


ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ LHRREIT เข้าลงทุน

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹
1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	เลขที่ 88, 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 12 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่ารวมถึง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ	ประมาณ 12.58 ปี*

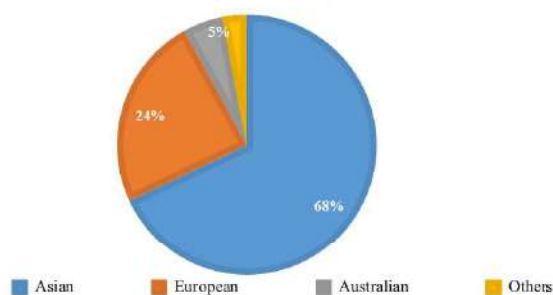
หมายเหตุ/1 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างเงินทุนกองทรัสต์

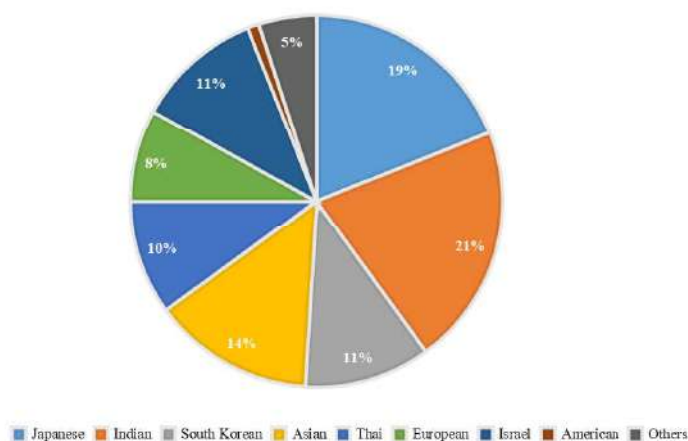
สินทรัพย์รวม	3,838,661,152 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	126,721,489 บาท
หนี้สินรวม	170,973,663 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	(None)
ส่วนทุน	3,667,687,489 บาท	Credit rating	(None)

โครงสร้างรายได้ แบ่งตามสัญชาติของแต่ละโครงการ

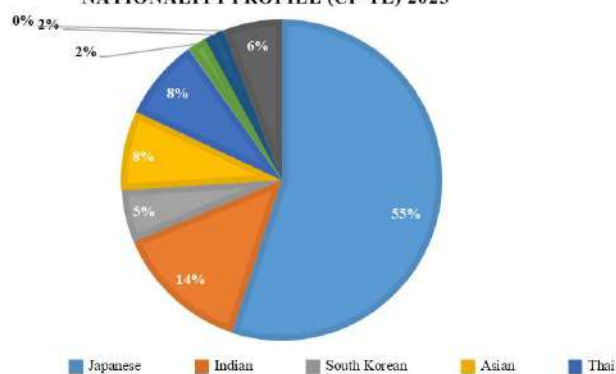
NATIONALITY PROFILE (VL-SATHORN) 2025



NATIONALITY PROFILE (CP-PP) 2025



NATIONALITY PROFILE (CP-TL) 2025



	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1 : สิทธิการเช่า (Leasehold)		
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอชวิลล่า สาทร	519,400,000 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
ทรัพย์สิน 2 : กรรมสิทธิ์ (Freehold)		
โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,828,300,000 (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,222,900,000 (ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 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 เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	9,146,200	2.77
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,857,700	2.08
6	นาย ศิวสัน หังสพฤกษ์	6,060,000	1.82
7	นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์	6,000,000	1.52
8	นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์	5,400,000	1.52
9	นาง วิภา เกียรติชนะบำรุง	5,005,000	1.00
10	นาย ชัชวาล อภิบาลศรี	5,000,000	1.00

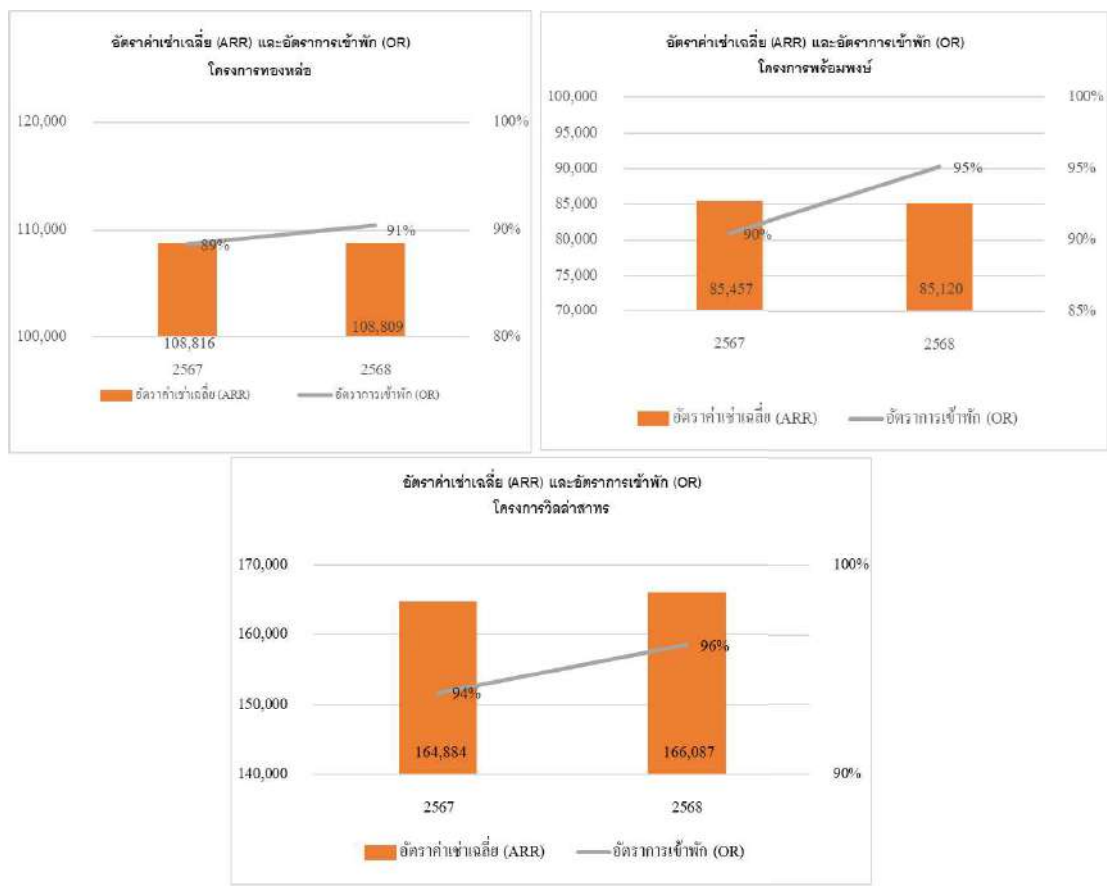
นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

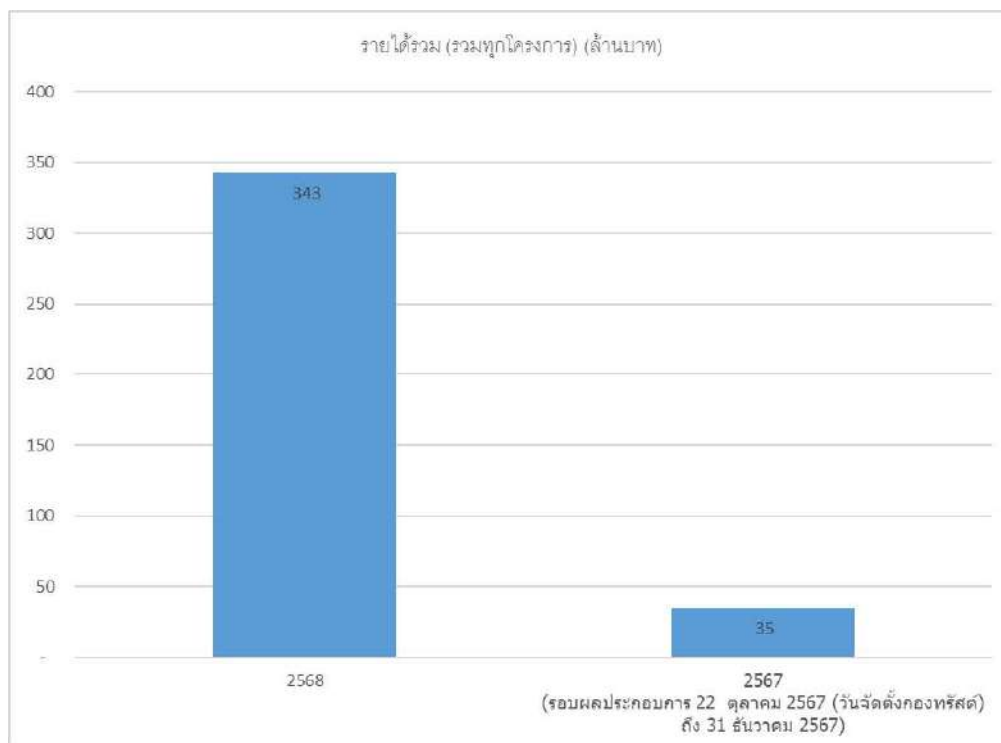
โดยผลประกอบการในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.3130 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 98 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568	0.0700	27 มีนาคม 2569
1 มกราคม 2568 – 30 กันยายน 2568	0.0700	19 ธันวาคม 2568
1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568	0.0700	12 กันยายน 2568
1 มกราคม 2568 – 31 มีนาคม 2568	0.1030	13 มิถุนายน 2568
22 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.0475	28 มีนาคม 2568

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

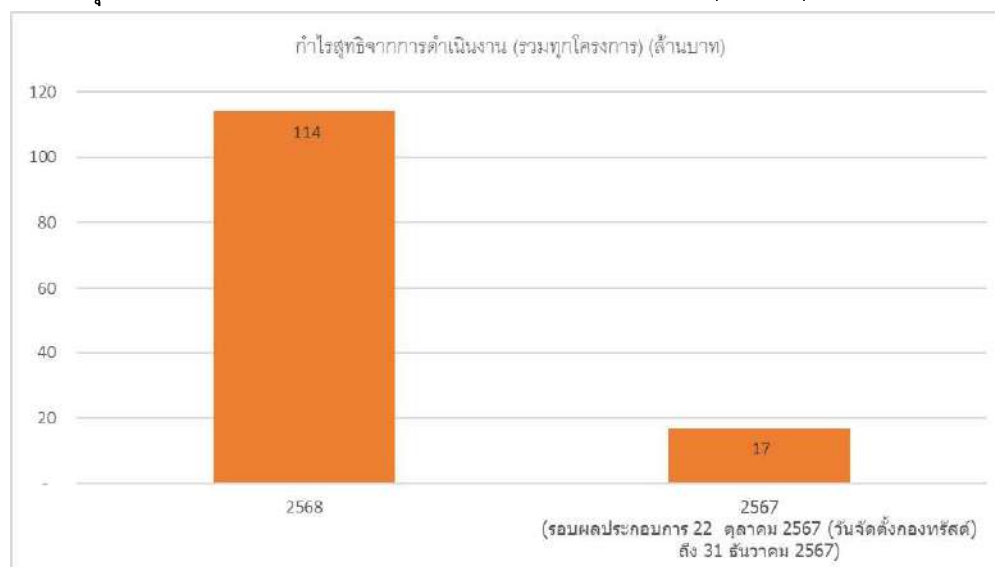


รายได้รวม (Total Revenue)



หมายเหตุ/1 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568	2567 ¹
Revenue (THB)	339,966,070	34,880,534
Other Income (THB)	1,959,829	176,742
Net investment income (THB)	114,041,189	16,517,739
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	204,113,709	18,472,780
EPU (THB)	0.62	0.06
DPU (THB)	0.3130	0.0475
Capital Reduction	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	-	-
Interest Cost (%)	-	-
Operating Cash Flow (THB)	29,443,512	32,275,205
Investing Cash Flow (THB)	-	-
Financing Cash Flow (THB)	(104,790,600)	89,976,200
Net Cash Flow (THB)	(75,347,088)	122,251,405
NAV (THB)	3,667,687,489	3,559,438,780
P/NAV (Times)	0.40	0.51
Dividend Yield (%)	6.96%	0.87%
Market Cap (THB)	1,485,000,000.00	1,798,500,000.00
Closing Price (THB)	4.50	5.45

หมายเหตุ/1 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมในปี 2568 อุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว การลงทุนจากต่างประเทศ และการกลับมาของกลุ่มผู้เช่าชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตวัฒนา สุขุมวิท ทองหล่อ และพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าระยะกลางถึงระยะยาว ความต้องการเช่าที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกลุ่มนักธุรกิจและพนักงานบริษัทต่างชาติที่ต้องการที่

พักที่มีบริการครบครันและมีความยืดหยุ่นในการเข้าพักเมื่อเทียบกับโรงแรม ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโครงการในทำเลศักยภาพมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ขณะเดียวกัน อุปทานใหม่ในตลาดยังคงมีจำนวนจำกัด เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุนในโครงการใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดยังอยู่ในระดับที่ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งประกอบด้วยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เฮวิลล่า สาทร ซึ่งในทำเลสุขุมวิท ถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการเช่าจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ลักษณะรายได้ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลักสะท้อนถึงรูปแบบรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งมีความสม่ำเสมอและสามารถสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 25.43 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 58.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.11 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.04 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 90.07 ล้านบาท อีกทั้งในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรักษาระดับรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึง
การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

(ไม่มี)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดทุนของทรัพย์สิน

<ul style="list-style-type: none"> - การสูญเสียผู้เช่าหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ - การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ ผู้ให้บริการอื่นของกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ - ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมเซอวิส อพาร์ทเมนต์ที่เพิ่มมากขึ้น - ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน - ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก - การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ - มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต - การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้

- มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดแรก (Primary Market)
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนอาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่างวดทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ²	12,747.70	0.35	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,151.22	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	3,134.76	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,080.54	0.39	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429.92	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนเช่าและบริการ	112,398.18	3.11	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,431.69	0.70	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,212.70	1.61	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	228,586.71	6.32	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)

แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่างวดทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

มูลค่างวดทรัพย์สินสุทธิรายเดือนเฉลี่ยโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,611,013,145 บาท

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	LHRREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
โครงการที่เข้าลงทุน	:	เซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เฮซ 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 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นกองทรัสต์ที่ให้บริการที่พักอาศัยโดยไม่จำกัดเฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง มุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวและมุ่งเน้นในการเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

นโยบายการลงทุน

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

กลยุทธ์การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

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

กลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการสร้างผลกำไรของกองทรัสต์ในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มี

อัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2568

2.2.1 การเปลี่ยนแปลง

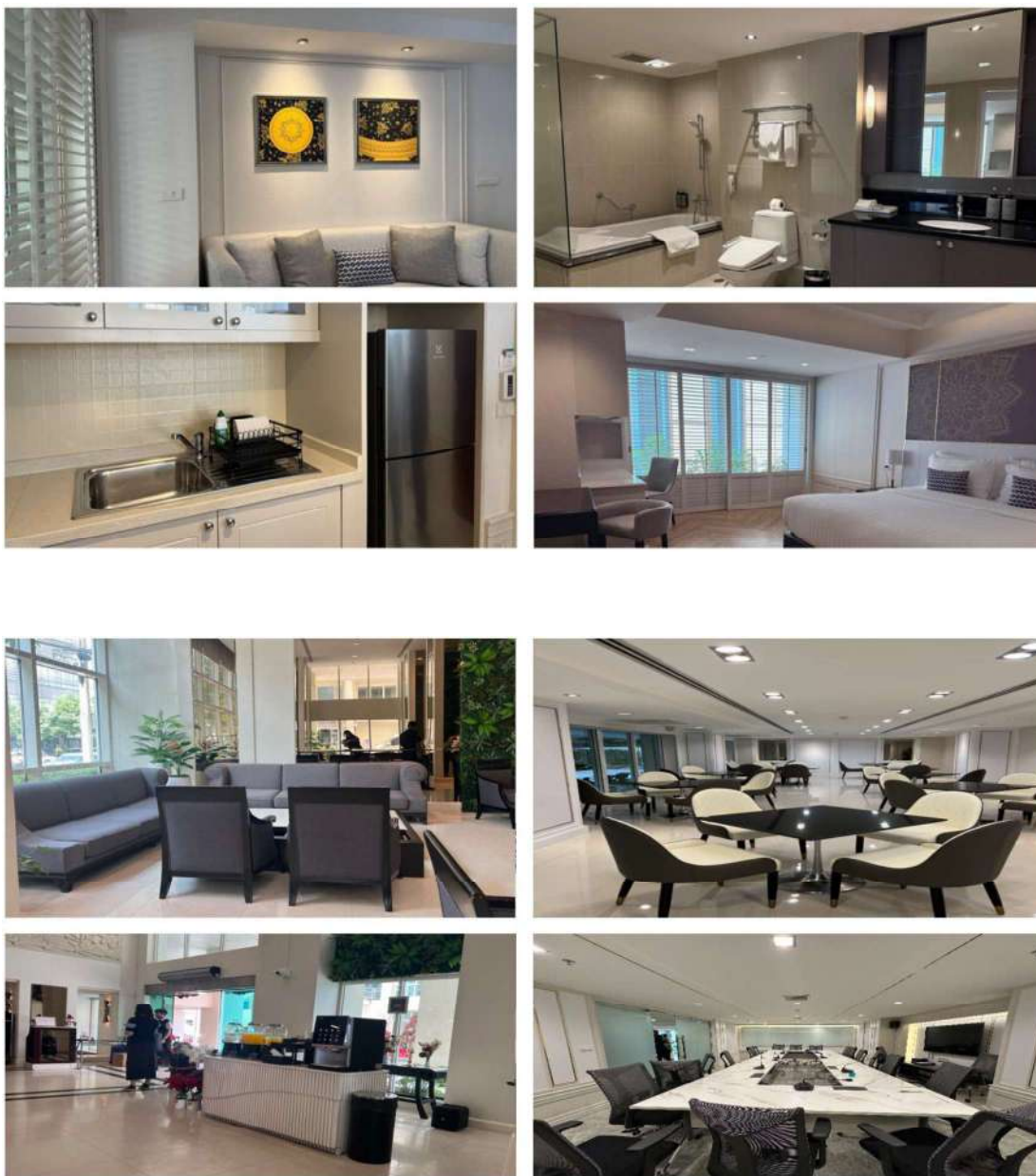
สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.2.2 การปรับปรุงทรัพย์สิน

ปี 2568 กองทรัสต์ LHRREIT ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 61.04 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงประจำปี 2568 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมและเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ซึ่งใช้เงินสดสภาพคล่องของกองทรัสต์

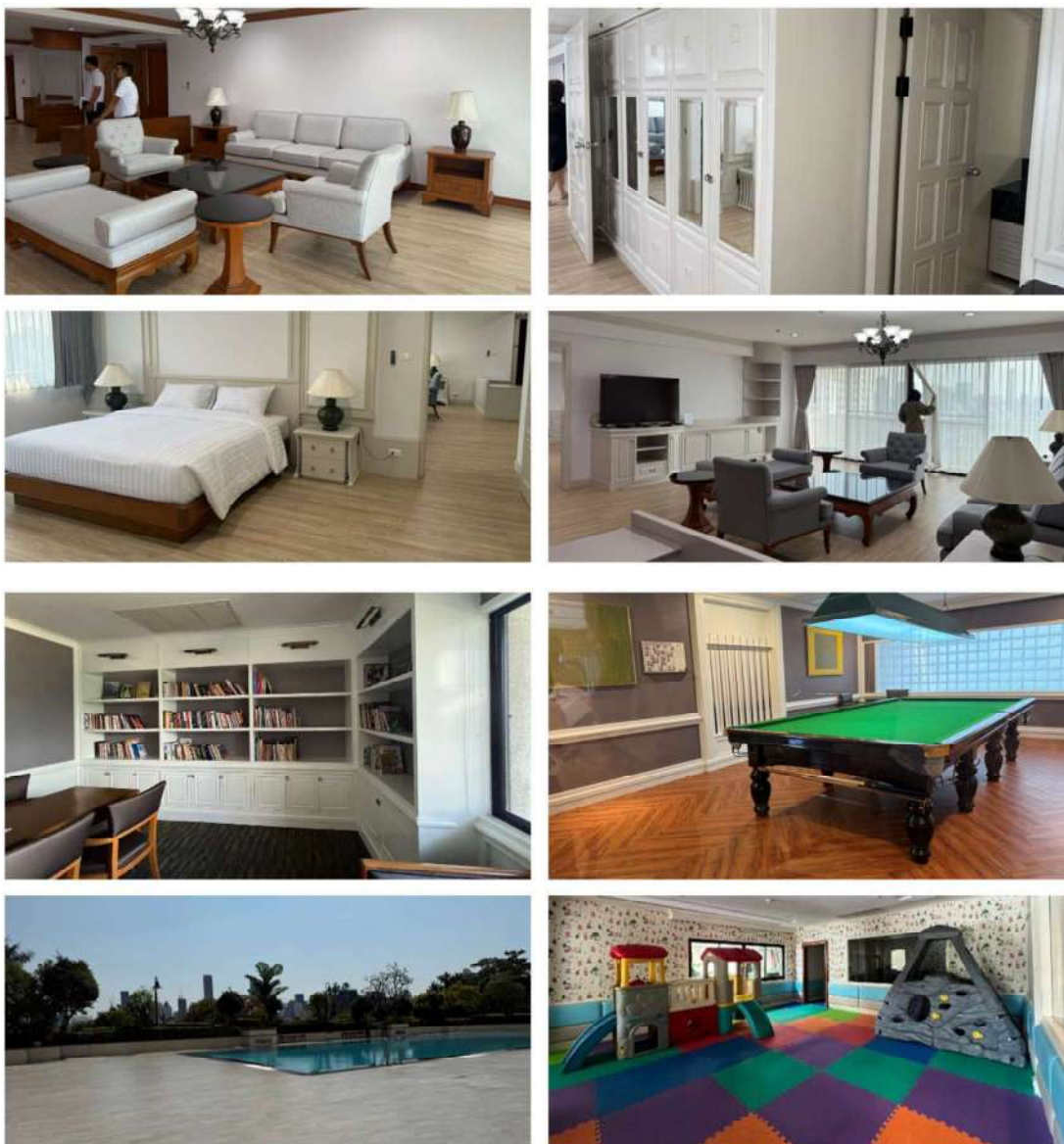
รายการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน

โครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ



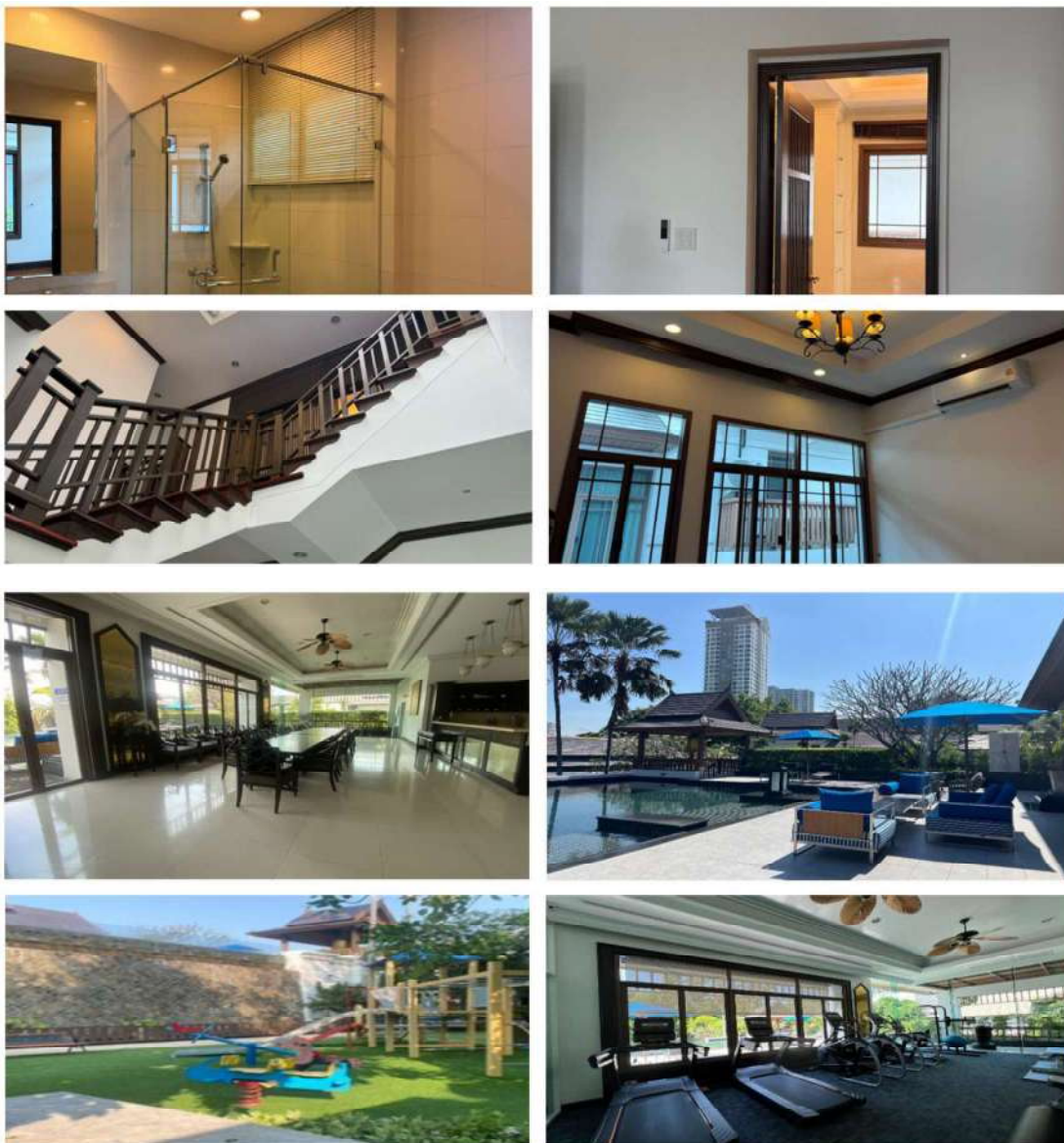
โดยการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงห้องพักชั้น 3 จำนวน 16 ห้อง และห้องพักชั้น 5 จำนวน 16 ห้อง รวมเป็น 32 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนโครงการ รวมถึงพื้นที่อาคาร ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย โดยส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์



โครงการได้ดำเนินการปรับปรุงในลักษณะงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามสภาพการใช้งาน (Routine Maintenance) โดยมีค่าใช้จ่ายปรับปรุงขนาดใหญ่ (Major Renovation) ทั้งนี้ ครอบคลุมการซ่อมแซมความเสียหายจากการใช้งานปกติและการปรับปรุงองค์ประกอบย่อยของอาคาร เพื่อคงสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในมาตรฐานที่เหมาะสม พร้อมรองรับการใช้งานอย่างต่อเนื่อง และรักษาภาพลักษณ์ของโครงการในระยะยาว

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร



สำหรับการปรับปรุงโครงการได้ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับคุณภาพอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับมาตรฐานปัจจุบัน ตลอดจนเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับความต้องการของผู้เช่าในระยะยาว โดยการปรับปรุงครอบคลุมทั้งในส่วนในพื้นที่ภายในอาคาร (Unit Improvement) และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) โดยในส่วนของห้องพัก ได้มีการปรับปรุงฟังก์ชันการใช้งานและองค์ประกอบภายใน อาทิ ห้องน้ำ ห้องนอน และพื้นที่ใช้สอย ให้มีความทันสมัย สวยงาม และมีประสิทธิภาพในการใช้งานมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งคัดเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและเหมาะสมกับการใช้งานในระยะยาว

นอกจากนี้ โครงการยังได้ดำเนินการปรับปรุงองค์ประกอบด้านสถาปัตยกรรมและโครงสร้างอาคาร (Structural and Architectural Works) เช่น บันได โถงทางเดิน ประตู และหน้าต่าง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแรง ความปลอดภัย และ

ภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง ได้มีการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่นั่งเล่น และพื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ ให้มีความพร้อมใช้งานและตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยได้อย่างครบถ้วน รวมถึงการเพิ่มพื้นที่สำหรับกิจกรรมครอบครัว เช่น สนามเด็กเล่น เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย

ผลจากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น มีความทันสมัยและน่าอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยสนับสนุนการเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และเสริมสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้ของโครงการในระยะยาว

ปี 2567

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“บลจ. LH”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม LHPF เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์แล้วจะมีความยืดหยุ่นและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

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

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

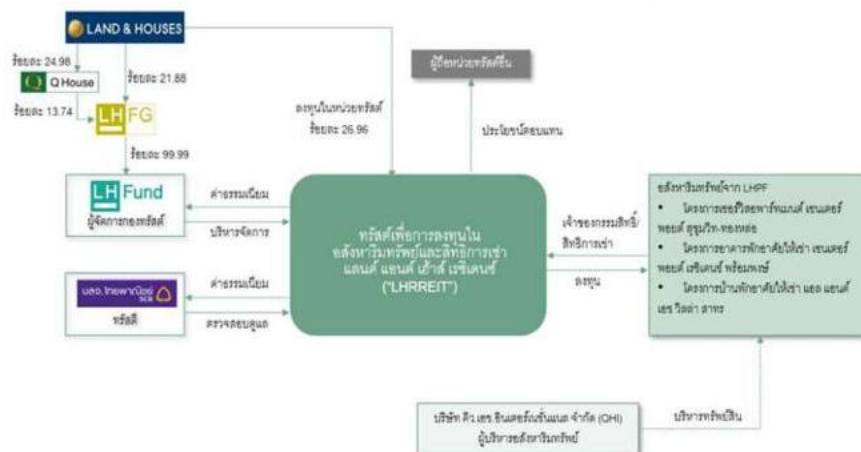
2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LHPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 โดยกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากของกองทุนรวม 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 และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกหาประโยชน์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") จำนวนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางตรงใน QHI จำนวนประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

และบริษัท แลนด์ แอชส์ จำกัด (มหาชน) ("LH") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ QHI โดยถือผ่าน QH จำนวนประมาณร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อัตราค่าตอบแทนที่เรียกเก็บยังคงเป็นไปตามจำนวนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ ข้อ 21 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งเป็น

อัตราที่เรียกเก็บตามราคาตลาด นอกจากนี้ LH เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.96 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2548 และมีการดูแลบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพักรวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน		
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์		
ขนาดที่ดิน	2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา		
ราคาประเมิน	1,828,300,000 บาท (บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568) รอบสอบทาน		
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2548		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง)	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	
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	175.99 ล้านบาท		
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย		

1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ																		
	<ul style="list-style-type: none">- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 640,000,000 บาท- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 335,000,000 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																	
ลักษณะโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 76 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 267 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการกิจการเมื่อปี พ.ศ.2547 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง จนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน																	
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์																	
ขนาดที่ดิน	3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา																	
ราคาประเมิน	1,222,900,000 บาท (บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568)																	
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>เพ้นท์เฮ้าส์ (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	เพ้นท์เฮ้าส์ (Penthouse)	4	473-642	รวม	76	
ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)																
สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	36	263																
สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)	36	329																
เพ้นท์เฮ้าส์ (Penthouse)	4	473-642																
รวม	76																	
รายได้สำหรับระยะเวลา	85.78 ล้านบาท																	

2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซ็นเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	
1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 1,184,000,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 211,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร						
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 88 และ 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร					
ประเภท	สิทธิการเช่าการเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆจากบริษัท					
ลักษณะโครงการ	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 37 หลัง โดยบ้านจะเป็น บ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่จอดรถ ภายในมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ตู้เย็น เตาอบ เตาไมโครเวฟ ตู้แช่ไวน์ เครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และยังมีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวสำหรับบ้านแต่ละหลัง					
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ลำดับ ที่	โฉนด เลขที่	เนื้อที่ดิน			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	
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์					
ขนาดที่ดิน	11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา					
ราคาประเมินปี	519,400,000 บาท (บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)					
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2550					

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
บ้านพักอาศัยให้เช่า (หลัง)	บ้านพักอาศัยให้เช่า 37 หลัง
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	79.40 ล้านบาท
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสียหายทรัพย์สิน 385,000,000 บาท (Unit Owner 18,500,000 บาท) - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 121,000,000 บาท - ประกันความเสียหายบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

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 จะต้องมีข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

2.5.2 ผู้เช่าหลัก

สรุปสัดส่วนผู้เช่าสำหรับโครงการทั้งสาม รายละเอียดดังนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ก. โครงการเซอริวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักราคาย
เอเชีย	78
สหรัฐอเมริกา+ยุโรป	17
อื่นๆ	5
รวม	100

ข. โครงการอาคารพักราคายให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักราคาย
เอเชีย	75
อิสราเอล	11
ยุโรป	8
สหรัฐอเมริกา	1
อื่นๆ	8
รวม	100

ค. โครงการบ้านพักราคายให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เข้าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักราคาย
เอเชีย	68
ยุโรป	24
ออสเตรเลีย	3
อื่นๆ	5
รวม	100

2.5.3 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ 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)

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 ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารเซอริวิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย ด้วยประสบการณ์อันยาวนาน นับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการเซอริวิสอพาร์ทเมนต์ และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการและมีบริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการดูแลโครงการประจำโครงการ โดยมีการจ่ายค่าบริการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการ

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
เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนรายเดือน กองทรัสต์จะพิจารณาโดยกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ในเรื่อง การดูแล บริการ ลูกค้า ทั้งในห้องพักอาศัย และสภาพแวดล้อมในโครงการ เพื่อให้ได้ระดับคุณภาพตามมาตรฐานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับค่าตอบแทนที่อิงกับกำไรจากการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการกำหนดเพิ่มเติม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้มากขึ้น ด้วยการหารายได้เพิ่มขึ้น หรือลดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยยังคงรักษาระดับคุณภาพ และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ

กองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

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 เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) :

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

2.5.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มี เงื่อนไขการได้รับประกันรายได้

2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2568 และแนวโน้มในปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ (-0.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทาง การเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อ เฉลี่ย

อยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การฟื้นตัวของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและภาคบริการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัย สนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและ นอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้าๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีทั้งในส่วนของ งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปี

2. การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอลงจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุน ภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอลงจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้า และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศ เศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอลงจากร้อยละ 6.8 สอดคล้อง กับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 ชะลอลงจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับ การการลงทุนร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า

3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่า รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ ในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 ชะลอลงจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอลงจากปีก่อน โดยได้รับการสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวของท่องเที่ยว และผลผลิตเกษตร อย่างไรก็ตามยังเผชิญความเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้า ความเปราะบางของการค้าโลกภาระหนี้ภาคเอกชน และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจการเมือง ซึ่งอาจกดดันการขยายตัวและเสถียรภาพเศรษฐกิจในระยะต่อไป

3.2 ภาวะตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานคร

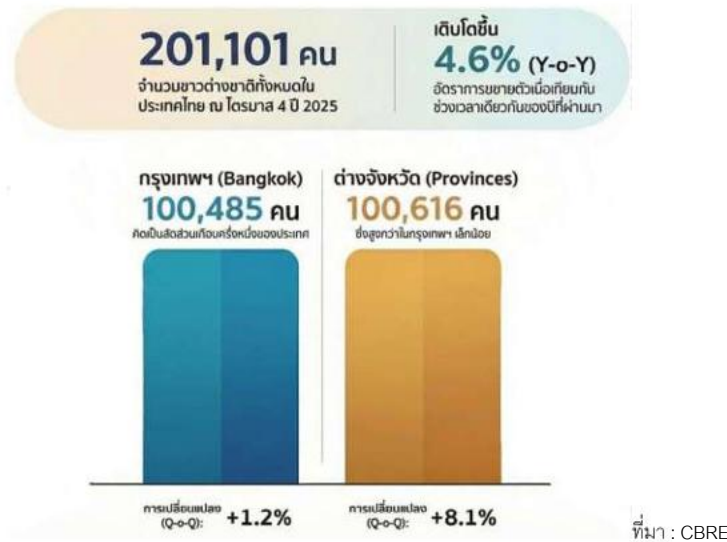
ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์

ปัจจัยหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในองค์กรธุรกิจ (corporate expatriates) และคณะทูต (diplomatic expatriates) โดยเฉพาะผู้ที่มาจากประเทศญี่ปุ่น โอเชียเนีย อเมริกาเหนือ และยุโรป อพาร์ทเมนต์ให้เข้ามีความเหมาะสมสำหรับการพักอาศัยระยะยาวมากกว่าโรงแรม เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น ห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครบครัน พื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และพื้นที่จัดเก็บเสื้อผ้าที่มากกว่า นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังได้รับบริการในลักษณะเดียวกับโรงแรม อาทิ บริการซักรีด ร้านอาหาร ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ อพาร์ทเมนต์ให้เข้ามักเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ เนื่องจากมีขนาดห้องที่

ใหญ่กว่าและมีตัวเลือกจำนวนห้องนอนมากกว่า เมื่อเทียบกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันภายใต้งบประมาณใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม อุปทานของอพาร์ทเมนต์ประเภทนี้ยังมีอยู่อย่างจำกัด

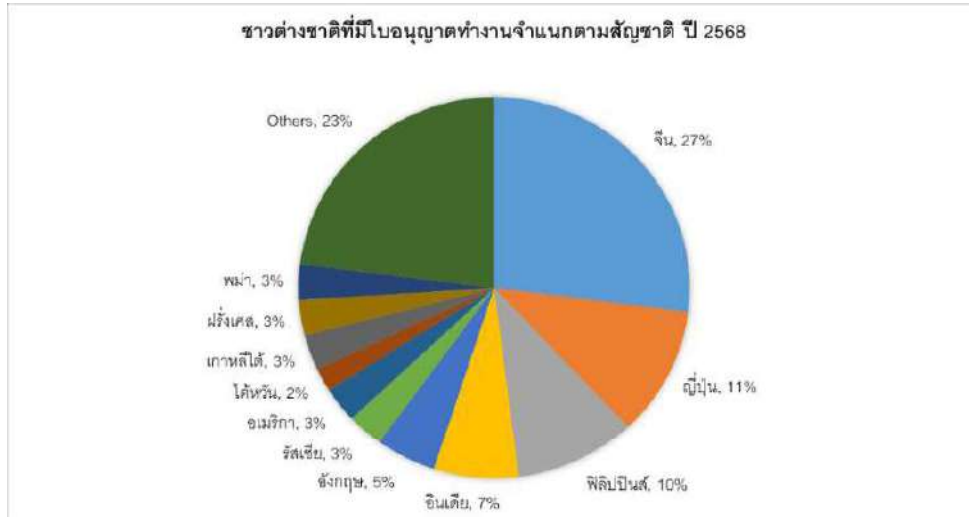
รายงานสถิติจำนวนชาวต่างชาติ (Expatriates) ในประเทศไทย : ไตรมาส 4 ปี 2568 แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของประชากรต่างชาติที่เกือบจะเท่ากันระหว่างในเขตเมืองหลวงและพื้นที่ส่วนภูมิภาค

สัดส่วนชาวต่างชาติ (Expatriates) ในประเทศไทย : ไตรมาส 4 ปี 2568



ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 จำนวนชาวต่างชาติในประเทศไทยอยู่ที่ 201,101 คน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนชาวต่างชาติทั้งสิ้น 100,485 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่พื้นที่ต่างจังหวัด มีจำนวนชาวต่างชาติรวม 100,616 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2568 ชาวจีนเป็นกลุ่มชาวต่างชาติที่มีจำนวนมากที่สุดในประเทศไทย คิดเป็นสัดส่วนสูงสุดของประชากรชาวต่างชาติทั่วประเทศ หรือจำนวน 57,789 คน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมา ได้แก่ ชาวญี่ปุ่น ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 11 ของประชากรชาวต่างชาติทั้งหมด หรือจำนวน 24,282 คน โดยลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับการกระจายตัวตามอุตสาหกรรม พบว่า ชาวจีนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคการผลิต คิดเป็นร้อยละ 55.0 รองลงมา ได้แก่ กลุ่มธุรกิจการส่งออก/ค้าปลีก/ยานยนต์ ร้อยละ 12.8 และภาคบริการด้านอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่า ร้อยละ 9.7 ในขณะที่ชาวญี่ปุ่น ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคการผลิต คิดเป็นร้อยละ 47.7 รองลงมา ได้แก่ ภาคบริการด้านอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่า ร้อยละ 16.0 และกลุ่มธุรกิจการส่งออก/ค้าปลีก/ยานยนต์ ร้อยละ 13.9



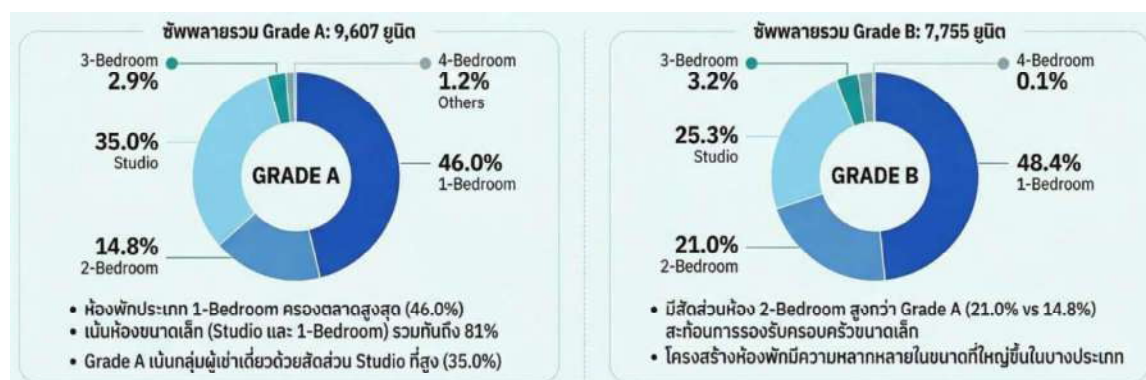
ที่มา : CBRE

อุปทาน

อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตศูนย์กลางกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 17,362 ยูนิต ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยการเปลี่ยนแปลงของอุปทานดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงฐานข้อมูล (basket revision) ซึ่งสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของโครงการบางส่วน รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง (renovation) ทั้งนี้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 65 ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยการกระจุกตัวดังกล่าวเป็นผลมาจากศักยภาพของทำเลที่เป็นที่ยอมรับ และการเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนชาวต่างชาติอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นอยู่แล้ว

โดยเปรียบเทียบโครงสร้าง賃พลายประเภทห้องพัก (Unit Type) ในทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานคร (สุขุมวิท, สีลม/สาทร, ย่านศูนย์กลางธุรกิจ) ไตรมาสที่ 4 ปี 2568

สัดส่วนประเภทห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ปี 2568 : การเปรียบเทียบระหว่าง Grade A และ Grade B





Grade A แบบห้อง Studio มากกว่าอย่าง
เห็นได้ชัด (35.0% vs 25.3%), ปังอวกกร
แบบกลุ่มผู้เช่าเดี่ยว



Grade B บัสด่วนห้อง 2-Bedroom
ที่สูงกว่า (21.0%) สะท้อนถึงการขยายกลุ่ม
เป้าหมายครอบครัว



ห้องขนาดใหญ่ (3-Bedroom ขึ้นไป)
มีสัดส่วนน้อยมากในทั้งสองกลุ่ม
(รวมกันไม่ถึง 4% ของตลาดทั้งหมด)

ที่มา : CBRE

ห้องพักประเภทสตูดิโอและหนึ่งห้องนอนมีสัดส่วนรวมกันเป็นส่วนใหญ่ของอุปทานทั้งหมด ขณะที่อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 77.8 (13,501 ยูนิต) ของทั้งหมด และอีกร้อยละ 22.2 (3,861 ยูนิต) เป็นยูนิตขนาดตั้งแต่สองห้องนอนขึ้นไป ในตลาดเช่าที่อยู่อาศัย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ถือเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องการความยืดหยุ่นของสัญญาเช่ารายเดือน แม้ว่าโดยทั่วไปจะมีขนาดเล็กกว่าพาร์ทเมนต์แบบดั้งเดิม แต่มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยในทางกลับกัน คอนโดมิเนียมและพาร์ทเมนต์เป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่าชาวต่างชาติที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางมากขึ้นและมีรูปแบบห้องพักที่หลากหลายกว่า โดยเจ้าของคอนโดมิเนียมและพาร์ทเมนต์มักนิยมสัญญาเช่าระยะยาวแบบรายปี และโดยทั่วไปไม่ค่อยยินยอมรับสัญญาเช่าระยะเวลา 6 เดือน ทั้งนี้ อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ประเภท 3 และ 4 ห้องนอนมีอยู่อย่างจำกัด เนื่องจากความต้องการที่ลดลงจากกลุ่มชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งมีแนวโน้มลดลงหรือทรงตัว โดยเฉพาะในกลุ่มชาวญี่ปุ่นและนักการทูต อันเป็นผลจากการลดลงหรือชะลอตัวของงบประมาณค่าเช่าที่พัก (housing allowance) ด้วยเหตุนี้ ผู้ประกอบการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวนมากได้ปรับกลยุทธ์ โดยมุ่งเน้นห้องพักประเภทสตูดิโอและหนึ่งห้องนอนมากขึ้น พร้อมทั้งกำหนดอัตราค่าเช่ารายวันที่สามารถแข่งขันได้ เพื่อดึงดูดผู้เช่าระยะสั้น และปรับบทบาทของโครงการให้มีลักษณะใกล้เคียงกับโรงแรมมากยิ่งขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดเงินและตลาดทุนในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกัน

ได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ 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 ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ 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 อัตราค่าเช่าบ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า

ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ กองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือ รายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของ นักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและ เหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความ เสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถ จัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจ ไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความ ล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือ ชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคลคาดว่าจะได้รับ

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน และการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดใน สัญญา

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/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงเนื่องจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวกองทรัสต์จึงอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงแทนเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงอาจต้องดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ได้โดยชอบต่อไป นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง ยังได้กำหนดให้ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินและไม่ได้ประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำในการที่สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงจะถูกยกเลิกหรือเพิกถอน เนื่องจากการผิดนัดของผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทรัพย์สิน

ตามที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีข้อกำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงอาจกำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่าช่วงโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ซึ่งอาจส่งผลให้ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีหรือไม่มีภาระในการชำระค่ารื้อถอนดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

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

การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม, 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 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผล

กระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานมากนัก 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 รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอริปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

ความเสี่ยงจากการถือครองที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

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

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินลงทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอายุการใช้งานของสินทรัพย์ลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ

ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	3,540,966,000.00 บาท
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 2568	11.1142 บาท

7.1.2 ข้อมูลหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	4.50 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2568	5.80 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2568	4.16 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	1,485,000,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	55.82 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,667,687,489 บาท

หมายเหตุ : มูลค่าการซื้อขายแบบ AOM ที่มา set smart

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

7.3.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	จำนวนหน่วย	คิดเป็น (%)
1	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	88,958,300.00	26.96
2	ธนาคาร ออมสิน	49,990,000.00	15.15
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,934,300.00	4.83
4	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	9,146,200.00	2.77
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,857,700.00	2.08
6	นาย ศิวสัน หนึ่งสพฤกษ์	6,060,000.00	1.82

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	จำนวนหน่วย	คิดเป็น (%)
7	นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์	6,000,000.00	1.52
8	นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์	5,400,000.00	1.52
9	นาง วิภา เกียรติธนะบำรุง	5,005,000.00	1.00
10	นาย ชัชวาล อภิบาลศรี	5,000,000.00	1.00

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท แลนด์เอนด์เฮาส์ 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) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีมีความจำเป็นและสมควร 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

- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 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 วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568	0.0700	27 มีนาคม 2569
1 มกราคม 2568 – 30 กันยายน 2568	0.0700	19 ธันวาคม 2568
1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568	0.0700	12 กันยายน 2568
1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.1030	13 มิถุนายน 2568
22 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	0.0475	28 มีนาคม 2568

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

โดยผลการดำเนินงานในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.3130 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 98 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 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 เฮ้าส์ 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
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อจัดการเงินร่วมลงทุน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการโครงสร้างพื้นฐาน เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

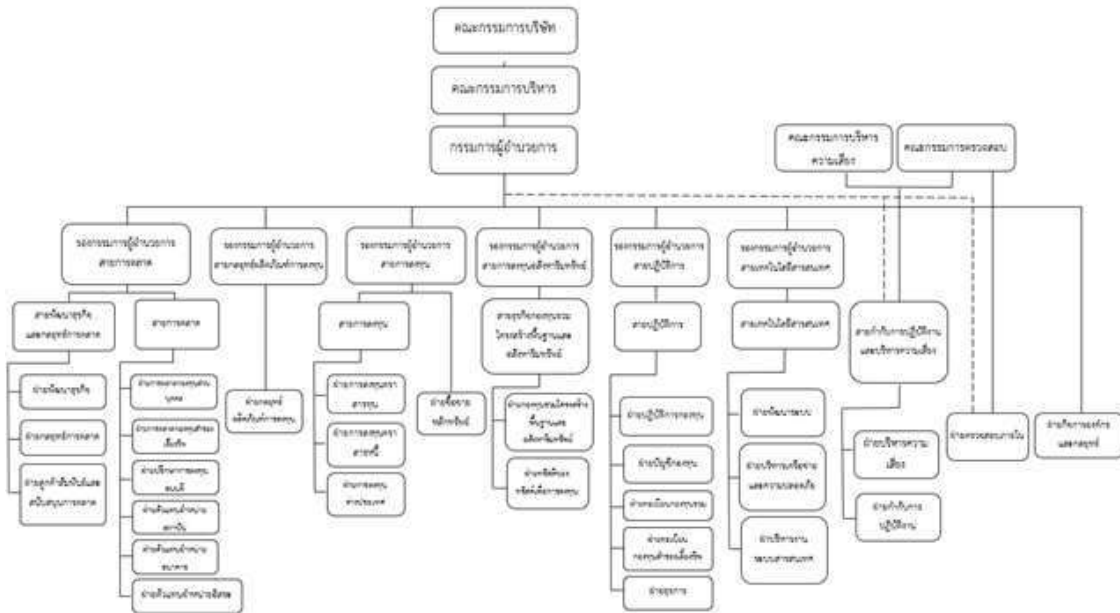
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 การจัดโครงสร้างองค์กร ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อฉ้อ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยสายงานหลัก 8 สายงานและ 2 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย สายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ และสายกำกับกรปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



8.1.3 โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ดังนี้

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

8.1.4 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 7 คน ดังนี้

- | | | |
|--------------|------------|---------------------------------|
| 1. นายหวาง | เจิ้ง-ชิน | ประธานกรรมการ |
| 2. นายอดุลย์ | วินัยแพทย์ | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |

3. นางสาวศศิธร พงศธร	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
4. นายเกษม อาคเนย์สุวรรณ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายปรีชา ปรมหาพจน์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6. นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
7. นายถาน ชื้อ-ผิง	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษามผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น กลุ่มใดหรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษามผลประโยชน์ของบริษัทจัดการ
2. กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัทจัดการ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับ ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษามผลประโยชน์ของบริษัท 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. พิจารณานุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ โดยให้เป็นไปตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ ซึ่งอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยคณะกรรมการบริษัท

9. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสมมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุนรวม/กองทรัสต์
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

11. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย และแผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการก่อตั้งกองทรัสต์ และการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

12. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

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

13. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่อยู่นอกเหนือ งบประมาณของกองทรัสต์
3. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. พิจารณาอนุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
7. พิจารณาอนุมัติการดำเนินการในกรณีที่การจัดการกองทรัสต์ ไม่ชัดเจนซึ่งต้องมีการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
8. พิจารณาอนุมัติวาระหรือเรื่องใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. พิจารณาอนุมัติเรื่องอื่นๆ ที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้นๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
10. พิจารณาอนุมัตินโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
11. พิจารณาอนุมัติเห็นชอบการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน การได้มา และ/หรือ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
12. พิจารณาอนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

13. พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหาร/ผู้เช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
14. พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษ
15. พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอน Service Provider ต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษา/ผู้เชี่ยวชาญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประเมินมูลค่า เป็นต้น
16. พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์
17. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
18. พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
19. พิจารณานุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็น หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 18

การ Outsource หน้าที่งาน

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

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

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

(1.) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประจำทุกไตรมาส เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยในวาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในเรื่องการพิจารณานุมัติ และ/หรือรับทราบนโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ รวมถึง พิจารณานุมัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กับคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการ (Minutes of Meeting) เป็นลายลักษณ์อักษร

(2) คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการมีการพิจารณารับทราบและอนุมัติตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

การประชุมคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด การลงมติให้ถือตามมติเสียงข้างมาก กรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ หากมีวาระที่กรรมการมีส่วนได้เสีย ประธานในที่ประชุมจะเชิญผู้เข้าร่วมประชุมที่มีส่วนได้เสียออกจากที่ประชุมในวาระการประชุมที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือสิทธิประโยชน์หรือนิติกรรมใดๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาของกองทรัสต์ และหากประธานในที่ประชุมไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้สามารถมอบหมายให้คณะกรรมการการลงทุนท่านอื่นทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมได้

หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน 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) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (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. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา 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 ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน

ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

12. ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก หรือสิ่งห้ามทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณี
การลงทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้ง
กองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
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
หน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามคู่สัญญาตกลง
ร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับ
ความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่
ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
หลักเป็นอย่างน้อย
17. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่
เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือ
เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
18. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะ
ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ราย

เดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

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

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลารวมถึงปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนการดำเนินงานประจำปี และติดตามให้ผู้เช่าเช่า (ถ้ามี) ดำเนินการตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงจัดให้มีรายงานการตรวจสอบอาคาร กรณีที่อาคารดังกล่าวเช่าเข้าต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าลงทุน หรือสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อาทิ สัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อนดำเนินการ

4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่ จะต้องแจ้งให้ทรัสต์พิจารณาทราบก่อน
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 ช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอัน

เนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

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 ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
14. ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดการสูญหาย

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 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3. ส่งมอบเอกสารตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ

กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการใดๆ 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 2568 การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ดังนี้

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์

รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดตั้ง การลงทุน และงานบริหารและจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตั้งแต่การคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ การอนุมัติงบประมาณประจำปี การติดตามผลการดำเนินงาน การตรวจสอบภาพทรัพย์สิน 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 การพิจารณา

ปรับปรุง 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 จัดสรรปริมาณการซื้อขายให้แก่บริษัทย่อยหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการการลงทุน

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
สายงานกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและ อสังหาริมทรัพย์	1	นายสุวัฒน์ ภาวนันต์	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 3 ปี และ อสังหาริมทรัพย์ 9 ปี
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและ อสังหาริมทรัพย์	7	นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนากุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และ อสังหาริมทรัพย์ 17 ปี
		นางสาวปัทม์ชนิต นิลรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 10 ปี
		นางสาวอุมาวดี อินญา	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
		นางสาวณัฐพร ปิยพงศ์โกวิท	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี และ อสังหาริมทรัพย์ 3 ปี
		นางสาวสุปราณี นิลละออ	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวพรเพ็ญ พันธ์ผา	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี
		นางสาววาสนา ชัยธง	เจ้าหน้าที่

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 1 ปี
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	1	นายพัชสัณณ์ ธนวรกิจสกุล	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ธาดานิพนธ์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 21 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	5	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	3	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 24 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	6	นายนิติพัฒน์ กมลศุภจิโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปีและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 18 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 10 ปีและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนการตลาด	2	นายวิจิต บาท้าว	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	11	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 9 ปี
สายกำกับกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง	6	นางสาวภาวนุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน 34 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ล้มเหลว 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 ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. หน้าที่ภายหลังการลาออก
ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้คุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 กองทรัสต์อื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ดังนี้

1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการศูนย์การค้า
2. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
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 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี
 เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 630-63459

โทรศัพท์ : 02 630-63534

8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ควอลิตีเฮาส์ 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 : 02-949-1500
 โทรสาร : 02-949-1501

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2569 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
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4 ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 5 ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6 ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 7 ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์เป็นหลักประกันทรัสต์
- 8 ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 9 ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ และในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- 10 ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

- 11 ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 12 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- 13 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือนั่นสินที่ เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 14 การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
 - เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวและไม่ผูกพันกองทรัสต์

- 15 ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กษ. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- 16 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบวก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูป หรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่ มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- 17 ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอก ด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์
- สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษา กฎหมาย ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ 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
 - ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- 21 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอ
- 22 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 23 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 24 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาสถาปัตยกรรมสูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- 25 ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 26 ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 27 ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ

ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ภายในเวลาอันควร

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย

- | | | |
|------------------|------------------|---------------|
| 1) นายมนรัฐ | ผดุงสิทธิ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายสุวัฒน์ | ภวสันต์ | กรรมการ |
| 3) นางณัฐพัชร์ | ต้นกิตติรัตนากุล | กรรมการ |
| 4) นางสาวปณิชนิต | นิลรัตน์ | กรรมการ |

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 ที่อยู่ : 1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้นที่ 34-37 ถนนพระรามที่ 4
 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 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 ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 14-14/1 ซอยลาดพร้าว 106 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง
 เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 02-538-2329
 โทรสาร : 02-931-9447

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี -

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนของสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | | |
|--------------------|------------------|---------------|
| 1) นายมนรัฐ | ผดุงสิทธิ์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายสุวัฒน์ | ภวสันต์ | กรรมการ |
| 3) นางณัฐพัชร | ต้นกิตติรัตนากุล | กรรมการ |
| 4) นางสาวปณัฏชานิต | นิลรัตน์ | กรรมการ |

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการการลงทุนของสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่างๆ ดังนี้

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

บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด
- ฝ่ายกำกับปฏิบัติงานได้ติดตามการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (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
 - ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อให้ทุกครั้งที่ย้ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าว จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติในระบบก่อนที่จะทำรายการต่อไป
 - กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์
- 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 ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท รวมทั้ง มีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุนโดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

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
 - การจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปี เช่น ในสัญญากำหนดว่า 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 พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก 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 โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านมาการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 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 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- 2.4 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.10.1 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็น

สาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด

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

บริษัทจัดการจะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านทางเว็บไซต์

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
3. ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลตอนที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การเรียกประชุม ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า (ก) 14 วันก่อนวันประชุม กรณีเรื่องที่ประชุมได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน

หน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงหรือ (ข) 7 วันในกรณีอื่นนอกจาก (ก) ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนได้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

(ก) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อ (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้านบาท) หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- 3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 811,000 บาท

9.14 กรณีการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

10.2 การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2568 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 และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาจนถึงปัจจุบัน

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 และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของ

หน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสี่ยงที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหาร ความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึง ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน 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 รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ LHRREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ทางตรงคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.96 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QH โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHM โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
2. บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("QH")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ QH โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นบริษัทร่วมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ให้บริการระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมบุคลากรดูแลระบบตามสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการโครงการ โดยจะโอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ รวมถึงประชาสัมพันธ์และทำการตลาดโครงการ
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("LH Fund")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ LHRREIT - เป็นบริษัทร่วมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
4. บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดยถือหุ้นทางตรงคิดเป็น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด - เป็นบริษัทร่วมของ LH โดย LH ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 21.88 และถือหุ้นทางอ้อมผ่าน QH คิดเป็นร้อยละ 3.43 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
5. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ LHRREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ทางตรงคิดเป็นร้อยละ 2.77 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์		ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
("LHBANK")		
6. บริษัท แอด แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด ("LHM")		<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้รับจ้างในการจัดหาพนักงานในโครงการของกองทุนรวมตามสัญญาการให้บริการที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
7. บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("QHI")		<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหานักกลาง ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ QH โดย QH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
8. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")		<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ LHRREIT

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
LH Fund	LH Fund เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ LHRREIT	LH Fund เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์เป็นอย่างดี ดังนั้น LH Fund จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยแพร่ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก

LHRREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
QH	QH เป็นผู้ให้บริการระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมบุคลากรและระบบตามสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการโครงการ โดยจะโอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ LHRREIT รวมถึงประชาสัมพันธ์และทำการตลาดโครงการ	เป็นการจ้าง QH ให้เป็นผู้ให้บริการระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมบุคลากรดูแลระบบของโครงการที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทำการประชาสัมพันธ์และการตลาดโครงการ	กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง ในการจัดการทรัพย์สินเพื่อการหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการตลาดมีค่าใช้จ่าย ๖ มล ค่า เทียบเท่ากับที่จ่ายให้บุคคลภายนอก
LHM	LHM เป็นผู้ให้บริการจัดหาพนักงานเพื่อมาปฏิบัติงานในโครงการให้กับกองทรัสต์ LHRREIT	LHM เป็นผู้เชี่ยวชาญในการจัดหาพนักงานเพื่อมาปฏิบัติงานในโครงการให้กับกองทรัสต์ โดยเป็นผู้เชี่ยวชาญ และประสบการณ์ เป็นผู้จัดหาพนักงานมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง
QHI	QHI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดหาบุคลากรของทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ LHRREIT	การว่าจ้าง QHI ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมผล เนื่องจาก QHI เป็นผู้มีความสามารถในการบริหารจัดการมาอย่างยาวนานเป็นระยะเวลากว่า 30 ปีภายใต้แบรนด์ "เซนเตอร์พอยต์" ด้วยประสบการณ์และชื่อเสียงที่มีมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความเชี่ยวชาญในการ	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดหาบุคลากร โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
		บริหารและจัดการมีคุณภาพและบริการเป็นไป ตามมาตรฐานสากล	



รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน
SCBAM	SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ LHRREIT	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใน หลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจใน ธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสม เป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตาม ธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ของทรัสต์ของทรัสต์เพื่ออการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันโดยมี รายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยใน ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ เรียกเก็บจากกองทรัสต์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับ หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็น ธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วม ในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดย จะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดย จะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละ

ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

แนวโน้มการทำรายการในอนาคตของกองทรัสต์

12.2 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

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

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
27	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
29	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทรัสต์

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) สรุปแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

รายการสินทรัพย์	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,672,108,430	95.66%	3,562,934,182	95.57%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	95,948,318	2.50%		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	46,904,317	1.22%	122,251,405	3.28%
ลูกหนี้				
จากการให้เช่าและบริการ	14,838,834	0.39%	16,269,971	0.44%
จากดอกเบี้ย	72,060	0.00%	6,379	0.00%
เงินมัดจำ	2,724,161	0.07%	2,653,060	0.07%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,065,032	0.16%	23,788,597	0.64%
รวมสินทรัพย์	3,838,661,152	100.00%	3,727,903,594	100.00%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	24,097,734	0.63%	21,931,190	0.59%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	27,286,019	0.71%	25,793,640	0.69%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	101,508,430	2.64%	106,034,182	2.85%
หนี้สินอื่น	18,081,480	0.47%	14,705,802	0.39%
รวมหนี้สิน	170,973,663	4.45%	168,464,814	4.52%
สินทรัพย์สุทธิ	3,667,687,489	95.55%	3,559,438,780	95.48%

รายการสินทรัพย์	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	92.24%	3,540,966,000	94.98%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท	3,540,966,000	92.24%	3,540,966,000	94.98%
กำไรสะสม	126,721,489	3.30%	18,472,780	0.50%
สินทรัพย์สุทธิ	3,667,687,489	95.55%	3,559,438,780	95.48%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	11.1142		10.7861	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

*อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

งบกำไรขาดทุน	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	339,966,070	99.22%	34,880,534	99.32%
รายได้จากการประกันผลกำไรสุทธิ	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	701,999	0.20%	63,870	0.18%
รายได้อื่น	1,959,829	0.57%	176,742	0.50%
รวมรายได้	342,627,898	100.00%	35,121,146	100.00%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	112,398,179	32.80%	7,775,723	22.14%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12,747,704	3.72%	1,001,015	2.85%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,134,755	0.91%	286,004	0.82%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,151,220	0.34%	82,005	0.23%

งบกำไรขาดทุน	2568		2567*	
	บาท	%	บาท	%
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	14,080,541	4.11%	1,546,158	4.40%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429,922	0.42%	762,250	2.17%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,431,687	7.42%	3,684,049	10.49%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,212,701	16.99%	3,466,203	9.87%
รวมค่าใช้จ่าย	228,586,709	66.72%	18,603,407	52.97%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	114,041,189	33.28%	16,517,739	47.03%
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	2,297		-	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	90,070,223		1,955,041	
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	90,072,520		1,955,041	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,113,709		18,472,780	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2568 (บาท)	2567* (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	29,443,512	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104,790,600)	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(75,347,088)	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	122,251,405	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	46,904,317	122,251,405

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ซึ่งภาพรวมในปี 2568 อุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว การลงทุนจากต่างประเทศ และการกลับมาของกลุ่มผู้เช่าชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตวัฒนา สุขุมวิท ทองหล่อ และพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าระยะกลางถึงระยะยาว ความต้องการเช่าที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกลุ่มนักธุรกิจและพนักงานบริษัทข้ามชาติที่ต้องการที่พักที่มีบริการครบครันและมีความยืดหยุ่นในการเข้าพักเมื่อเทียบกับโรงแรม ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโครงการในทำเลศักยภาพมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ขณะเดียวกัน อุปทานใหม่ในตลาดยังคงมีจำนวนจำกัด เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุนในโครงการใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดยังคงอยู่ในระดับที่ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งประกอบด้วยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอชวิลล่า สาทร ซึ่งในทำเลสุขุมวิท ถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการเช่าจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ลักษณะรายได้ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลักสะท้อนถึงรูปแบบรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งมีความสม่ำเสมอและสามารถสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 25.43 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 58.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.11 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.04 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 90.07 ล้านบาท อีกทั้งในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรักษาระดับรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

โดยในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.3130 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 98 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้สุทธิทั้งสิ้น 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 58.21 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 25.43 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 114.04 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)	2568	2567*
อัตรากำไรขั้นต้น	66.94%	77.71%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	32.76%	46.67%
อัตรากำไรอื่น	0.78%	0.69%
อัตรากำไรสุทธิ	33.28%	47.03%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.11%	0.46%

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

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อกำหนดราคาของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึง

ลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าว รวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2568 (บาท)	2567* (บาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ¹	12,747,704	1,001,015
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ¹	3,134,755	286,004
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ¹	1,151,220	82,005
ค่าธรรมเนียมการจัดการอสังหาริมทรัพย์	14,080,541	1,546,158
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429,922	762,250

[หมายเหตุ] ¹ ค่าธรรมเนียมอ้างอิงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

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

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน ปี 2568 (ล้านบาท)	บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน
เซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,828.30	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	8 ธันวาคม 2568
อาคารพักอาศัยให้เช่าเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,222.90	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	9 พฤษภาคม 2568
บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	519.40	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	31 ธันวาคม 2568
รวมทุกโครงการ	3,570.60		

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567*
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.97%	0.44%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.01

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

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567*
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.40	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	0.89	2.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	22.91	2.14

หมายเหตุ: อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการหารด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

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

ลูกหนี้จากการให้เช่าลูกหนี้จากการประกันผลกำไรสุทธิ และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 14.84 ล้านบาท

ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวม 0.07 ล้านบาท

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายประมาณ 24.10 ล้านบาท

เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินมัดจำรับจากลูกค้าประมาณ 27.29 ล้านบาท

หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินอื่นประมาณ 18.08 ล้านบาท

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 46.90 ล้านบาท

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน FINANCIAL RATIO		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.0466	0.0473
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน*	%	50.60%	84.85%

หมายเหตุ: *อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนคำนวณจากกระแสเงินสดจ่ายเพื่อจ่ายเงินปันผลหารรายได้จากการลงทุนสุทธิ ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับ

อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีนั้นๆ

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2568 (บาท)	2567 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	29,443,512	32,275,205
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(104,790,600)	89,976,200
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(75,347,088)	122,251,405
เงินฝากธนาคารต้นงวด	122,251,405	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	46,904,317	122,251,405

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนประมาณ 29.44 ล้านบาท และได้ใช้ไปสำหรับกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 104.80 ล้านบาท โดยมีเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ จำนวน 75.35 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน และเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 46.90 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

จำนวน 19.10 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

- ไม่มี -

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

- ไม่มี -

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ปี	2568
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.3130
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.3130
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.7302 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	2.92%
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	2.92%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2568* (4.50 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	6.96%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	6.96%

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนจ่ายประโยชน์ตอบแทน ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ (-0.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569 เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทาง การเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. **การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค** ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การฟื้นตัวของ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและภาคบริการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัย สนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและ นอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้าๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะ ขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำทั้งในส่วนของ งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่าย เหลื่อมปี

2. **การลงทุนรวม** คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอลงจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอลงจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้า และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศ เศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอลงจากร้อยละ 6.8 สอดคล้อง กับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 ชะลอลงจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับ การการลดลงร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า

3. **มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ** คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่า รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 ชะลอลงจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอลงจากปีก่อน โดยได้รับการสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวของท่องเที่ยว และผลผลิต

เกษตร อย่างไรก็ตาม ยังเผชิญความเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้า ความเปราะบางของการค้าโลกภาระหนี้ภาคเอกชน และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจการเมือง ซึ่งอาจกดดันการขยายตัวและเสถียรภาพเศรษฐกิจในระยะต่อไป

ที่มา:

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 26 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เวชชีนคร

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เวชชีนคร ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาต่อกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพร ภัทรวกรม) (นายเกร์ อิชยพจน)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บาว์ก ทาวน์ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10800
โทรศัพท์ 0 2646 1500 โทรสาร 0 2646 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
7th-8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10800 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ²	12,747.70	0.35	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,151.22	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	3,134.76	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,080.54	0.39	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429.92	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนเช่าและบริการ	112,398.18	3.11	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,431.69	0.70	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,212.70	1.61	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	228,586.71	6.32	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)

แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนเฉลี่ยโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,611,013,145 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในปี 2568 จำนวน 340 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99 ของรายได้ รวม นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวน มากราย และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ประเมินและทดสอบระบบควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่ กองทรัสต์ฯออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการ และสอดคล้องกับ นโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 และข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 3,672 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ
- ประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน
- ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ
- ประเมินข้อมูลที่ใช้เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น
- ประเมินการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารกองทุนฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละ

รายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้บการเงินจากการใช้บการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Shape the future
with confidence

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	95,948,318	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	3,672,108,430	3,562,934,182
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 15	46,904,317	122,251,405
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8	14,838,834	16,269,971
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		72,060	6,379
เงินมัดจำ		2,724,161	2,653,060
สินทรัพย์อื่น	15	6,065,032	23,788,597
รวมสินทรัพย์		3,838,661,152	3,727,903,594
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	24,097,734	21,931,190
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		27,286,019	25,793,640
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16	101,508,430	106,034,182
หนี้สินอื่น	15	18,081,480	14,705,802
รวมหนี้สิน		170,973,663	168,464,814
สินทรัพย์สุทธิ		3,667,687,489	3,559,438,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท		3,540,966,000	3,540,966,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.7302 บาท		3,540,966,000	3,540,966,000
กำไรสะสม	9	126,721,489	18,472,780
สินทรัพย์สุทธิ		3,667,687,489	3,559,438,780
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.1142	10.7861
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		330,000,000	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายสุวัฒน์ กวสันต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรจินต์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเลข/ วันตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2568			2567		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
โครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ที่ตั้ง: นราธิวาสราชนครินทร์ กรุงเทพมหานคร				634,177,577	620,384,305	16.46	634,177,577	636,153,496	17.85
โครงการ เซนเตอร์ พอยท์ เรจินต์ พร้อมพงษ์ ที่ตั้ง: สุขุมวิท ซอย 39 กรุงเทพมหานคร				1,202,390,364	1,223,151,140	32.46	1,202,390,364	1,202,379,887	33.75
โครงการ เซนเตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ที่ตั้ง: ทองหล่อ ซอย 8 กรุงเทพมหานคร				1,743,514,738	1,828,572,985	48.53	1,724,411,200	1,724,400,799	48.40
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,580,082,679	3,672,108,430	97.45	3,560,979,141	3,562,934,182	100.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
พันธบัตร									
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26106A	6 มกราคม 2569	1.055	15,997,688	15,997,688	0.42	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26108B	8 มกราคม 2569	1.260	29,992,752	29,992,752	0.80	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26129A	29 มกราคม 2569	1.215	19,980,580	19,981,376	0.53	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26212A	12 กุมภาพันธ์ 2569	1.250	19,972,559	19,971,275	0.53	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CBF26720A	20 กรกฎาคม 2569	1.206	10,005,227	10,005,227	0.27	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				95,948,806	95,948,318	2.55	-	-	-
รวมเงินลงทุน				3,676,031,485	3,768,056,748	100.00	3,560,979,141	3,562,934,182	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
งบบำรุงขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	339,966,070	34,880,534
รายได้ดอกเบี้ย	701,999	63,870
รายได้อื่น	1,959,829	176,742
รวมรายได้	342,627,898	35,121,146
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	112,398,179	7,775,723
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 11, 15	12,747,704	1,001,015
ค่าธรรมเนียมทราสต์ 12, 15	3,134,755	286,004
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 13	1,151,220	82,005
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 14, 15	14,080,541	1,546,158
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429,922	762,250
ค่าใช้จ่ายในการขาย 15	25,431,687	3,684,049
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 15	58,212,701	3,466,203
รวมค่าใช้จ่าย	228,586,709	18,603,407
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	114,041,189	16,517,739
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 5	2,297	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 6	90,070,223	1,955,041
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	90,072,520	1,955,041
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,113,709	18,472,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567

(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	114,041,189	16,517,739
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,297	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5 90,070,223	1,955,041
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,113,709	18,472,780
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	3,540,966,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10 (95,865,000)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	108,248,709	3,559,438,780
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	3,559,438,780	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	3,667,687,489	3,559,438,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2568

(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,113,709	18,472,780
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(2,297)	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(90,070,223)	(1,955,041)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(205,531,052)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	109,944,923	-
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(19,103,536)	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,431,137	(1,977,986)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	(65,681)	(6,270)
เงินมัดจำเพิ่มขึ้น	(71,101)	-
สินทรัพย์อื่นลดลง	17,723,565	1,621,196
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	2,166,543	10,816,172
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,492,379	(349,591)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	3,375,678	5,275,104
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	4,399,849	378,841
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(360,381)	-

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

29,443,512 32,275,205

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์	-	90,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,925,600)	(23,800)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(95,865,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104,790,600)	89,976,200
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(75,347,088)	122,251,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	122,251,405	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี/งวด (หมายเหตุ 7)	46,904,317	122,251,405

ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด

รายการที่มีใช้เงินสด

รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ - 3,455,300,000

รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ - 85,666,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ และมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ฯมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี และบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร โครงการ เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ

บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสินเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯโดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.96 และร้อยละ 15.15 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

1.2 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นิยามถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชี

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ - กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน สิทธิประโยชน์การใช้และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะหักด้วยต้นทุนการทำรายการ อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดูหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ดูหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วว่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ถ้าไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดูหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การซื้อขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดจะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ฯ มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

3.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

3.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนและปรับปรุงภายหลังด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

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 ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (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 ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัตถุประสงค์สำหรับสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 22 ตุลาคม 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
	31 ธันวาคม 2568	
ยอดคงเหลือต้นปี/งวด	-	-
ซื้อเพิ่ม	205,531	-
จำหน่าย	(109,945)	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	360	-
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	-
ยอดคงเหลือปลายปี/งวด	95,948	-

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)			
	โครงการ			
	โครงการ	เซนเตอร์ พอยต์	โครงการ	
	แอล แอนด์ เอช	เรซิเดนซ์	เซนเตอร์ พอยต์	
	วิลล่า สาทร	พร้อมพงษ์	สุขุมวิท-ทองหล่อ	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	-	-	-	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์	634,178	1,202,390	1,724,411	3,560,979
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน				
ราคาระหว่างงวด	1,976	(11)	(10)	1,955
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	636,154	1,202,379	1,724,401	3,562,934
ลงทุนและปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์	-	-	19,104	19,104
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
ประเมินราคาระหว่างปี	(11,500)	20,900	85,196	94,596
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	(4,269)	(129)	(128)	(4,526)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	620,385	1,223,150	1,828,573	3,672,108

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
มูลค่าตามรายงานการประเมินราคา	3,570,600	3,456,900
บวก:หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	101,508	106,034
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,672,108	3,562,934

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,571 ล้านบาท และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 95 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2568	2567	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
			เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	88.0 - 94.0	87.0 - 91.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละ)	8.5 - 9.5	8.5 - 9.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/เดือน)	88,000 - 177,000	85,000 - 177,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
เงินสดและเงินฝากระหว่างทาง	489	8,943
เช็คระหว่างทาง	-	40
เงินฝากธนาคาร	46,415	113,268
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	46,904	122,251

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 0.20 ต่อปี (2567: 0.10 ถึง 0.40 ต่อปี)

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,103	6,104
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	4,791	6,805
3 - 6 เดือน	2,200	2,072
6 - 12 เดือน	1,202	1,289
มากกว่า 12 เดือน	543	-
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	14,839	16,270

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
กำไรสะสมต้นปี/งวด	18,473	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	114,041	16,518
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	1,955
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	90,070	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(95,865)	-
กำไรสะสมปลายปี/งวด	126,721	18,473

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2568	ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	0.0475	15,675
15 พฤษภาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568	0.1030	33,990
15 สิงหาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568	0.0700	23,100
20 พฤศจิกายน 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568	0.0700	23,100
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568		0.2905	95,865

11. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

12. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,850,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)

13. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

14. 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

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ด้านบุคคลและค่าใช้จ่ายทางการตลาด
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ด้านบุคคล ระบบคอมพิวเตอร์ และ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด
บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ฯ

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ด้านบุคคล
ธนาคารออมสิน	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- รับฝากเงินจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท เซนเตอร์ พอยต์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	- จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
<hr/>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12,748	1,001	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,135	286	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชันแนล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,081	1,546	ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14
ค่าบริหารบุคคล	3,479	-	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ ด้านบุคคลประจำโครงการ และค่าใช้จ่ายในการจัดการ ด้านบุคลากรตามจริงบวก ค่าดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	819	33	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด ตามจริง
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าบริหารจัดการด้านบุคคลและระบบ คอมพิวเตอร์	2,160	189	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ ด้านบุคคลและระบบ คอมพิวเตอร์ตามจริง
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	207	78	คิดจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด ตามจริง
บริษัท แลนด์เอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	25,842	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าบริหารจัดการด้านบุคคล	36,239	2,112	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภท ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่ เกิดขึ้นจริงบวกค่าดำเนินการ ร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้น
ธนาคารออมสิน			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	14,522	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ย	2	-	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจำย*	2,325	1,037
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจำย*	547	296
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
ค่าใช้จำยค้ำจำย*	146	35
ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ค้ำจำย*	2,582	4,029
หนี้สินอื่น	216	54
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จำยค้ำจำย*	-	105
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจำย*	197	184
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจำย*	2,292	4,967
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	19,581	14,979
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์		
สินทรัพย์อื่น	7	19,173

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ค่าใช้จำยค้ำจำย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

16. สัญญาเช่า

16.1 กองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ฯทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ 12 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 22 ตุลาคม 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
	31 ธันวาคม 2568	
ยอดคงเหลือต้นปี/งวด	106,034	-
รับโอนจากกองทุนฯที่เกิดจากการแปลงสภาพ	-	105,679
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างปี/งวด	4,400	379
จ่ายชำระในระหว่างปี/งวด	(8,926)	(24)
ยอดคงเหลือปลายปี/งวด	101,508	106,034

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าสามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,925	40,006	82,944	131,875
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,205)	(14,441)	(11,721)	(30,367)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,720	25,565	71,223	101,508

	(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) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 22 ตุลาคม 2567	
	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
	31 ธันวาคม 2568	
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	4,400	379
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	84	6
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร	74	11

ค) อื่น ๆ

กองทรัสต์ฯ มีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 9 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567: 0.04 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

16.2 กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	117,333	102,935
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	20,015	11,737
รวม	137,348	114,672

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2568 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 335 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.27 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

18.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 ถึง 14

18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	โครงการ	อัตราค่าบริการ	ระยะเวลาในสัญญา
บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ	วันที่ 1 เมษายน 2567
	- เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	ด้านบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการ	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570
	- เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	ด้านบุคคลตามจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด	- แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	คิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่	วันที่ 1 เมษายน 2567
	- เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	เกี่ยวข้องกับพนักงานที่	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570
	- เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น	

18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับโครงการเซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อที่ต้องจ่ายให้กับบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

18.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคດจำนวนดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	3	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	-

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

20. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	96	-	96
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,672	3,672

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย เงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับจากลูกค้า กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	96	-	-	-	-	96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	43	4	47
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	15	15
เงินมัดจำ	-	-	-	-	3	3
	96	-	-	43	22	161

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
หนี้สินทางการเงิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	24	24	-
เงินมัดจำจากผู้เช่า	-	-	-	-	27	27	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5	26	71	-	-	102	4.21 - 4.37
	5	26	71	-	51	153	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569



YourMoney
WeCare