

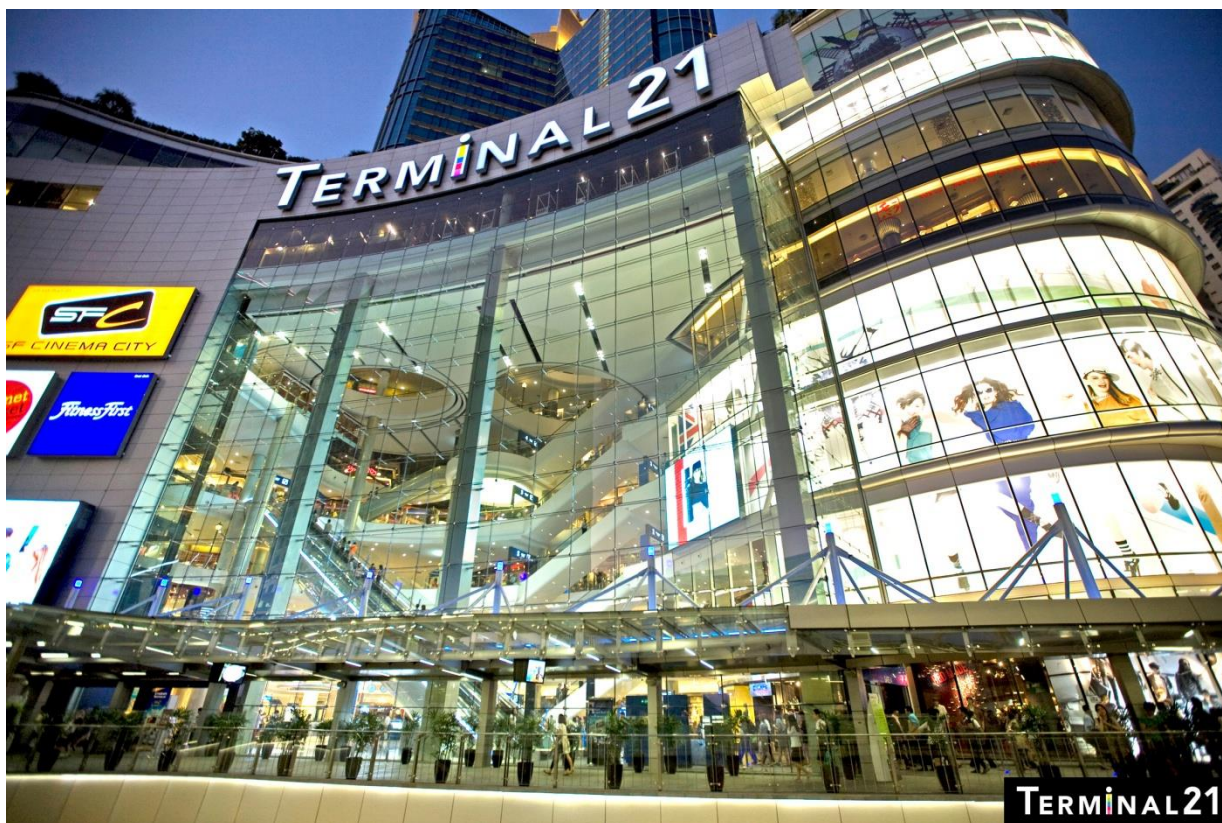
รายงานประจำปี

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์

LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust

(LHSC)



สารบัญ

หน้า

สารสนเทศผู้จัดการกองทรัสต์	1
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ็อปป์ง เซ็นเตอร์	2
โครงสร้างกองทรัสต์	4
รายละเอียดเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์	5
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	15
รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน	18
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี	21
เหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานในรอบปีบัญชี	23
การรับประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้	23
ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	24
รายงานภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดการผลประโยชน์	25
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และแนวโน้มทางธุรกิจ	
ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์	32
นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	32
ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น ๆ	34
ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง	35
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี	36
รายงานความเห็นของทรัสต์	37
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	38

สาส์นจากผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2558

เรียนท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

เนื่องด้วยบริษัทจัดการได้บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์”) มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2557 บริษัทจัดการจึงใคร่ขอนำส่งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานของทรัสต์ ประจํางวด สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ลงทุน มายังผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้บริษัทจัดการใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ



(นางจันทนา กาญจนาคม)

กรรมการผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปิง เซ็นเตอร์

ชื่อย่อ “LHSC”

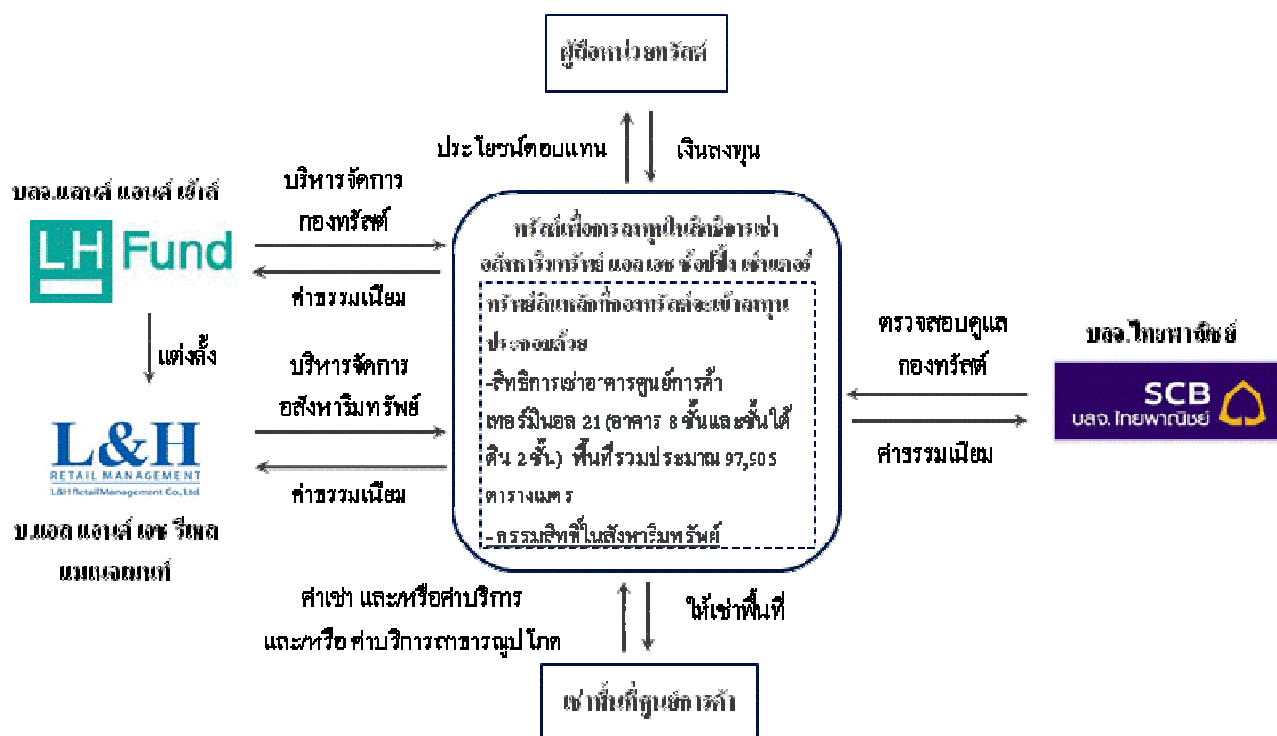
ทุนชำระแล้ว	: 4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	: ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 26 ปี)
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้ง	: ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1500 โทรสาร 02-949-1501
นโยบายการลงทุน	: กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์เอชพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและสวนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21

ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

:โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนถนนสุขุมวิทติดกับสุขุมวิท ซอย 19 ใกล้สี่แยกอโศก โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินัล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายสำคัญในกรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกอโศกซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จึงดึงดูดผู้บริโภคนักท่องเที่ยวจากย่านธุรกิจ อาคารสำนักงาน โรงแรมระดับสี่และห้าดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัยใกล้เคียงรวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะซึ่งตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและศูนย์การประชุมต่างๆ ให้มาเยี่ยมชมโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่มีแนวคิดในการออกแบบในลักษณะศูนย์กลางการซื้อขายสินค้าจากต่างประเทศ และสามารถสนองความต้องการอันหลากหลาย

โครงสร้างของกองทรัสต์



รายละเอียดเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3585 และ 02 679 2150

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุน และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต โดยมีธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วน โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

ประวัติบริษัท

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

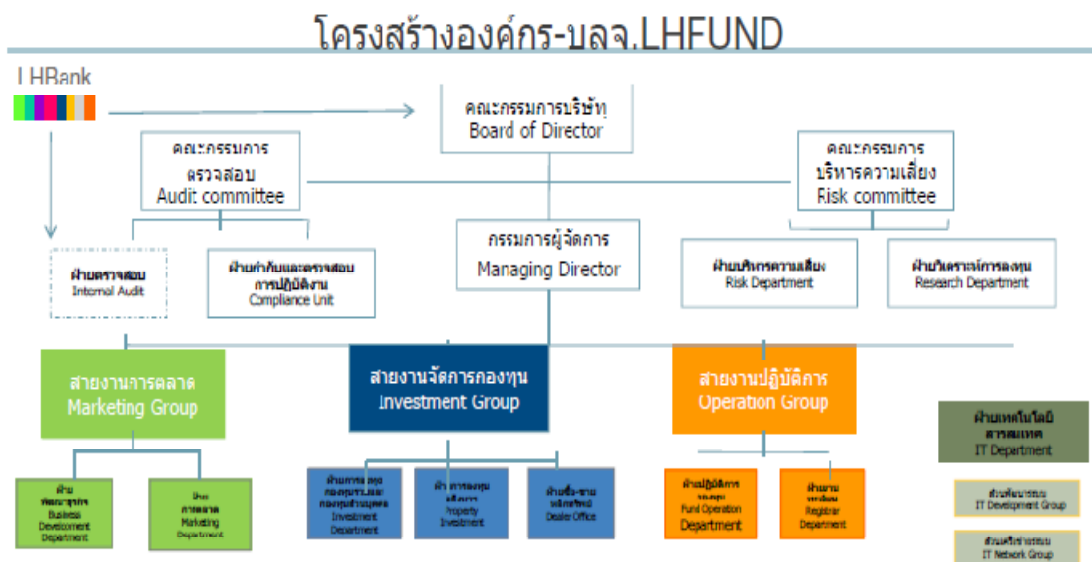
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สค04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สค03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554

บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554

โครงสร้างการจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นื้อผล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 สายงาน และ 1 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย สายงานการลงทุน สายงานการตลาด สายงานปฏิบัติการ และฝ่ายเทคโนโลยี ดังนี้



โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมด รวม 6 คณะ ดังนี้

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

1. คณะกรรมการบริษัท

• รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 6 คน ดังนี้

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
1. นายรัตน์ พานิชพันธ์ ประธานกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> M.S. in Business Ad.,Fort Hays Kansas State University, Hays, Kansas, USA วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ. 388) หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 4/2003 : IOD หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 61/2005 : IOD หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP) 1/2010 : IOD 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		เม.ย. 2557– ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บมจ. บ้านปู
		เม.ย. 2552 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บมจ. แอลเอชไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป
		2548 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. บ้านปู
		2544 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. โซมโปรคักส์ เซ็นเตอร์
		ส.ค. 2544– ธ.ค. 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ	บมจ. ควอลิตี้เฮาส์
		ต.ค. 2549 – เม.ย. 2552	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. ไออาร์พีซี
		ก.พ. – ธ.ค. 2548	กรรมการ	บมจ. ทิพย์ประกันภัย
		พ.ค.2547 – ธ.ค. 2548	กรรมการบริหาร	บมจ. ธนาคารกรุงไทย
		เม.ย.2546 – เม.ย. 2547	กรรมการตรวจสอบ	บมจ. ธนาคารกรุงไทย
2. นายอดิศร ชนนันทน์ราพุล กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หลักสูตร DAP Program รุ่นที่ 7/2004 หลักสูตร DCP Program รุ่นที่ 41/2004 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (หลักสูตร วตท.) รุ่นที่ 2 Stanford Excutive Program (SEP). Graduate School of Business, Stanford University 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		พ.ค. 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริการ และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน)
		2545 – เม.ย. 2556	รองกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		2535 – 2544	สายสนับสนุน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แอลแอนด์เอชพีเอฟเพอร์ดี
		2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ.แอลแอนด์เอช สาทร
		2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แอลเอชเอสเซท
		2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แอลเอชเรียลเอสเตท
		2545 – ปัจจุบัน	กรรมการ	กองทุนอสังหาริมทรัพย์แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ	สภาวิชาชีพบัญชี

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
		2543 – ปัจจุบัน	กรรมการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แลนด์ แอนด์เฮาส์ กอง 1
		2538 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แลนด์ แอนด์เฮาส์อินเตอร์
		2538 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แลนด์ แอนด์เฮาส์อินเตอร์ อีส
		2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. สยามธานีเรียลเอสเตท
		2534 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. สยามธานีพร็อพเพอร์ตี้
		2531 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจ. แอดแลนด์เรียลเอสเตท
3. นางสาวจุฑามาศ สมบุญยะวิโรจน์ กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท พานิชศาสตร์ มหามบัณฑิต(บริหารธุรกิจ) , มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		ก.ค. 2548 – ธ.ค. 2548	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินฝาก 2	บมจ. เงินทุนบุคลิก
		มิ.ย. 2542 – มิ.ย. 2548	First Vice President Private Banking / ด้านระดมเงินฝาก	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์
		การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		ธ.ค. 2548 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการตลาดธนาคาร	บมจ. ธนาคาร แลนด์ แอนด์เฮาส์
		ค.ค. 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บลจ. แลนด์ แอนด์เฮาส์
4. นายหรั่ง คงพล้ง กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 23/2004 : IOD หลักสูตร Financial Institution Governance Program (FGP) 5/2012 : IOD 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		เม.ย.2547 - มี.ค. 2552	กรรมการ	บมจ. โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์
		การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		พ.ค. 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์เฮาส์
		พ.ค. 2556- ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์
		ค.ค. 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการและ กรรมการตรวจสอบ	บลจ. แลนด์ แอนด์เฮาส์
		ม.ค. 2555 –มิ.ย.2556	ผู้ช่วยสายงานอาวุโส สายงานบริหารจัดการข้อมูล	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์
		ก.ค. 2554 - ธ.ค. 2554	ผู้ช่วยสายงานบริหารจัดการข้อมูล	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์
		เม.ย. 2552 -มิ.ย. 2554	ผู้ช่วยสายงานบริหารความเสี่ยง	บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์
		ก.ย. 2546- มี.ค. 2552	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	บจ. หลักทรัพย์โกลเบล็ก
5. นางจันทนา กาญจนาคม กรรมการผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Campbell University, North Carolina, US ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิตปีที่จบ 2523 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		มิ.ย. 2542 – ธ.ค. 2547	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุน	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์
		มิ.ย. 2534 – พ.ค. 2542	ผู้จัดการสำนักกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	บมจ. เงินทุนธนสยาม
		มิ.ย. 2527 – พ.ค. 2534	หัวหน้ากลุ่มธุรกิจรายใหญ่	บมจ.เงินทุนธนสยาม
		การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		ม.ค. 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้อำนวยการ	บลจ.แลนด์ แอนด์เฮาส์
		ส.ค. 2554 – ธ.ค. 2557	กรรมการผู้จัดการ	บลจ.แลนด์ แอนด์เฮาส์
		ก.พ. 2551 – เม.ย. 2553	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บลจ.อยุธยา
		ม.ค. 2548 – ค.ค. 2550	รองกรรมการผู้จัดการ	บลจ.บีที

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง/ วันที่ได้รับแต่งตั้ง	คุณวุฒิทางการศึกษาสูงสุด/ ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท
6. นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน อสังหาริมทรัพย์และ งานปฏิบัติการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช CISA ระดับ III สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส / ประกาศนียบัตรสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย DCP รุ่น 41/2547 	การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		-	-	-
		การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
		ม.ค. 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ และงาน ปฏิบัติการ	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		พ.ย. 2553 – ธ.ค. 2557	กรรมการและหัวหน้าสายงาน การลงทุน	บลจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์
		พ.ค. 2547 – พ.ค. 2551	กรรมการผู้จัดการสายวิชาการ และบริหารความเสี่ยง กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	บจ. หลักทรัพย์ โกลเบล็ก
		เม.ย. 2547 – พ.ย. 2549	กรรมการและกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ. โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจ เมนต์
		มี.ค. 2547 – พ.ย. 2549	ที่ปรึกษา	สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
		ก.ย. 2541 – ม.ค. 2546	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บมจ. ไทยประกันภัย

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใดโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
3. อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบ เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบ

3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทรัสต์
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัตถุประสงค์และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่างๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์และบริหารกิจการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการตลาด

5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1. มีหน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทรัสต์กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
2. กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่กำหนดไว้

3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
7. พิจารณานุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุน
8. พิจารณานุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
9. พิจารณานุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
10. พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
11. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
12. พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การบริหารจัดการ

กรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นางจันทนา กาญจนาคม	-ปริญญาโท/บริหารธุรกิจ, Campbell University North Carolina, US	-กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายกร	-ปริญญาตรี/เศรษฐศาสตรบัณฑิต ปริมาณวิเคราะห์ เกียรตินิยมอันดับ 2 -ปริญญาตรี/นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช CISA ระดับ III สมาคมนักวิเคราะห์ หลักทรัพย์	-กรรมการและหัวหน้าสายงานการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการลงทุน อสังหาริมทรัพย์	นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายกร นางสาวณัฐริณี จีระองค์การ นายพิตตินันท์ รณชัยกษกร	หัวหน้าสายการลงทุนประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 33 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 3 ปี ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 7 ปี ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 7 ปี
ฝ่ายการลงทุนกองทุน รวมและกองทุนส่วน บุคคล	นายวิรัตน์ วิทยศรีธาดา	ผู้จัดการกองทุนประสบการณ์การทำงานในบลจ. 7 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	นางสาวเยาวพา โกเมนทักษิณ	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 17 ปีและ บลจ. 10 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	นางจิราภรณ์ ภาคสุโพธิ์	ผู้อำนวยการอาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บลจ. 24 ปี
ฝ่ายเทคโนโลยี สารสนเทศ	นายสันติ ชัยรัตนธนาณนท์	ผู้อำนวยการประสบการณ์การทำงานในบลจ. 16 ปี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	นายวิทยา องค์กรวิริยะพันธ์	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 5 ปีและบลจ. 2 ปี
ฝ่ายกำกับและ ตรวจสอบการ ปฏิบัติงาน	นางนรรัตน์ พวงไพโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 19 ปีและ บลจ. 7 ปี

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทราสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม(สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทราสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทราสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทราสต์ เพื่อให้ทราสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
7. อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทราสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทราสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่

เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

10. คิดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
11. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
12. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายป้องกันความขัดแย้ง ดังนี้

ก) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตารางแสดงรายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจจะมีความขัดแย้ง	สถานะ	ลักษณะของรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้น	ความสัมพันธ์
บริษัท แอลแอลเอ็นด์ เอชพีเอฟเพอร์ตี จำกัด	เจ้าของทรัพย์สิน	กองทรัสต์จะลงทุน โดยการเช่าอาคาร โครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จากบริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชพีเอฟเพอร์ตี จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชพีเอฟเพอร์ตี จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นทางตรงในบริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชพีเอฟเพอร์ตี จำกัด และถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชริเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชริเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	บริษัท แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท แอลแอลเอ็นด์เอชริเทลแมเนจเม้นท์ จำกัด และถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์
ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	ธนาคารแลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	ธนาคาร แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่จะได้นำข้อมูลไปอย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ไ้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

ข) รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ตารางแสดงรายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	สถานะ	ลักษณะของรายการ ระหว่างกันที่จะเกิดขึ้น	ความสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-สถาบันการเงินที่ให้ กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ -ผู้เช่าพื้นที่ใน โครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21	การเข้าลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรก กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 1,200 ล้านบาทจากธนาคารไทย พาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ทางตรงในทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

รายงานแสดงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

1. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค, ซ้ายขายสังหาริมทรัพย์ของศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ				
(ก) อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ ในศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็น อาคารสูง 8 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 68,642 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 29,263 ตารางเมตร รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์ จะเช่าทั้งหมดประมาณ 97,905 ตาราง เมตร		5,759.76	5,759.76	
(ข) ส่วนควบของอาคารศูนย์การค้าที่เป็นงาน ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบ โทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับ อากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ เกี่ยวเนื่องกับอาคารศูนย์การค้า รวมทั้ง สิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับ ทรัพย์สิน				
(ค) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อ วัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรือ อำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/ หรือ ติดตั้งตรงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือ ภายในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้า หรือ บนพื้นผิวของตัวอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง		56.41	56.41	

โครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
กับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งตั้งอยู่ใน โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”) ทั้งนี้ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุด บกพร่องใดๆของทรัพย์สินที่ซื้อขาย ทั้งสิ้นไม่ว่าจะได้ปรากฏอยู่ในวันโอน กรรมสิทธิ์หรือไม่ เว้นแต่ความชำรุด บกพร่องถึงขนาดที่ทำให้กองทรัสต์ไม่ สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของประเภท ทรัพย์สินนั้นๆ ได้				
(ง) เครื่องหมายบริการ “Terminal 21” และ “Pier Bangkok 21” (“เครื่องหมาย บริการ”)		62.10	62.10	
(จ) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า		63.36	63.36	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	97,905 ตร.ม.	5,937.63 ⁽¹⁾	5,937.63 ⁽²⁾	119.06 ⁽²⁾

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

⁽²⁾ กองทรัสต์มีการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สิน โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน
1,200ล้านบาท

2. รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2557

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	120,231,169.46	2.409
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอาวัล	-	0
บัตรเงินฝาก	100,000,000.00	2.004
พันธบัตร	289,092,961.20	5.793
ตั๋วเงินคลัง	-	0
รวม	509,324,130.66	10.206
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	5,941,624,840.00	119.065
รวม	5,941,624,840.00	119.065
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	37,094.01	0.001
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	135,976,976.56	2.725
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	8,200,051.04	0.164
ลูกหนี้อื่น	18,789,687.68	0.377
สินทรัพย์อื่นๆ	69,868,042.05	1.400
รวม	232,871,851.34	4.667
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	6,683,820,822.00	133.938
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	91,157,494.72	1.827
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,025,706.70	0.081
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	213,837,196.49	4.285
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,080,000,000.00	21.642
หนี้สินอื่นๆ	304,575,810.30	6.103
รวมมูลค่าหนี้สิน	1,693,596,208.21	33.938
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	4,990,224,613.79	100.000
จำนวนหน่วยทรัสต์	488,064,700.0000	หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์	10.2245	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21						
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร					
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร					
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา					
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)					
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557					
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557					
ราคาประเมินปี 2557	<table><tr><td>บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่20 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)</td><td>บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่13 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)</td></tr><tr><td>6,256</td><td>6,250</td></tr></table>		บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่20 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่13 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)	6,256	6,250
บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่20 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่13 สิงหาคม 2557 (ล้านบาท)					
6,256	6,250					
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปปิง เซ็นเตอร์					
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปปิง เซ็นเตอร์					
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554					
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอลแอนด์เอช รีเทลแมเนจเม้นท์ จำกัด					
รายได้ตั้งแต่วันที่ 23ธ.ค. – 31 ธ.ค. 2557	26,796,108 บาท					
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตรระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้					

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
	<p>งานอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ เทอร์มินัล 21</p>

ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอลแอนด์เอช รีเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด

- ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555014553
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	100,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000 บาท

- คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอลแอนด์เอช รีเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอลแอนด์เอชพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์ แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2555

ในปัจจุบัน ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 จนถึงปัจจุบัน

- ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 6 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไป

อีกคราวละ 6 ปี โดยคู่สัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- ไม่มี -

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง	22 ธันวาคม 2557
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	23 ธันวาคม 2557

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ	วันที่เข้าลงทุน	วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	23 ธันวาคม 2557	28 มกราคม 2558

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

- ไม่มี -

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์
วงเงินกู้	-จำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท -สัดส่วนการกู้ยืม ประมาณ 18:82 เมื่อเทียบกับ Total Asset
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส

รายงานภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และแนวโน้ม

เศรษฐกิจไทยปี 2557

ปี 2557 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 0.8¹ ต่ำกว่าที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เคยประมาณการไว้ในช่วงต้นปี 2557 ซึ่งคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.7 สาเหตุสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเกิดจากความไม่แน่นอนและทางการเมืองภายในประเทศ และการส่งออกของประเทศไทยที่ยังมีความเปราะบางเนื่องจากเศรษฐกิจกลุ่มประเทศยุโรป ญี่ปุ่นและ เอเชีย รวมถึง อเมริกา ยังมีความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าเกษตร ซึ่งเป็นหนึ่งของสินค้าส่งออกหลัก และมีผลต่อรายได้ของเกษตรกรต่อเนื่องตามลำดับ รวมทั้งยังส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจท่องเที่ยวและบริการซึ่งเป็นภาคธุรกิจสำคัญที่สร้างรายได้ให้กับประเทศไทย

ในช่วงไตรมาสที่ 1 และ ไตรมาสที่ 2 ของปีเป็นช่วงเวลาที่มีความวุ่นวายทางการเมืองเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องอาทิ การประท้วงและชุมนุมทางการเมือง การประกาศภาวะฉุกเฉิน ไปจนถึงเหตุการณ์รัฐประหาร และการประกาศกฎอัยการศึก เหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยเฉพาะ ในช่วงครึ่งปีแรก เนื่องจากนักลงทุนและภาคเอกชนต่างชะลอการใช้จ่ายเพื่อประเมินสถานการณ์และรอดูความชัดเจน กอปรกับข้อจำกัดจากรายได้ของเกษตรกรและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมถึงยอดการซื้อสินค้าคงทนยังคงอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากมีการเร่งซื้อไปแล้วในโครงการรถยนต์คันแรก และการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐยังเป็นไปได้ช้าจากข้อจำกัดทางการเมืองที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยเริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวในไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ซึ่งจะเห็นได้จากการปรับตัวของอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ติดลบร้อยละ 0.5 ในไตรมาสที่ 1 และกระเด้งขึ้นมาเติบโตในอัตราร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่ 2 และ ร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่ 3 และ ประมาณการว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.7 ในไตรมาสที่ 4² ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากเสถียรภาพทางการเมืองที่มีความแน่นอนขึ้นจากการจัดตั้งรัฐบาลในไตรมาสที่ 3 และการประกาศใช้กฎอัยการศึกเพื่อควบคุมเหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองให้จำกัดลง ซึ่งอาจสังเกตได้จากการดัชนีการลงทุนภาคเอกชนเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวจากที่ลดลงจาก 232.6 จุด ณ สิ้นเดือน มกราคม 2557 จนถึงระดับต่ำสุดที่ 226.6 จุดในเดือนสิงหาคม 2557 ได้กลับฟื้นตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงระดับ 235.3 จุดในเดือน ธันวาคม 2557³ หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.83 จากระดับต่ำสุดของปี ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของรัฐบาลที่ออกมาเป็นระยะ นอกจากนี้ตามความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่มีต่อประเทศไทยในระยะยาวมีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด ส่วนหนึ่งจะเห็นได้จากจำนวนกิจการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2557 มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 3,469 ราย รวมเงินลงทุนประมาณ 2,192 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2,237 ราย หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 58 รวมเงินลงทุนประมาณ 1,110 พันล้านบาท⁴ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97 จากปี 2556 ตามลำดับ

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากดัชนีชี้วัดความเชื่อมั่นผู้บริโภคซึ่งอยู่ในระดับ 29.5 จุดในเดือนมกราคม 2557 ได้ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะช่วงครึ่งหลังของปีจนถึงระดับ 44.2 จุดในเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าระยะเวลาเดียวกันใน ปี 2555-2556 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยยังคงประสบปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นสัญญาณหนึ่งที่แสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นมากขึ้น นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาของผู้บริโภคมีการขยายตัวเพียงเล็กน้อยจาก 106.46 จุดใน

¹ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ธันวาคม 2557, ธนาคารแห่งประเทศไทย

² ประมาณการโดย Bloomberg Weight Average ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2558, Bloomberg Finance L.P.

³ที่มา: เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มกราคม 2558, ธนาคารแห่งประเทศไทย

⁴ที่มา: เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มกราคม 2558

⁵ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์

เดือนมกราคม เป็น 106.65 จุด หรือ เปลี่ยนแปลงประมาณ 0.17% ซึ่งเป็นสัญญาณที่อาจพิจารณาได้ว่าผู้บริโภคมองว่าการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 4 โดยเฉพาะเดือนพฤศจิกายน และ เดือน ธันวาคม 2557 ซึ่งราคาน้ำมันมีการปรับตัวลดลงทำให้ผู้บริโภคสามารถนำสภาพคล่องที่เพิ่มขึ้นเข้ามาใช้จ่ายในการบริโภคเพื่อเพิ่มการหมุนเวียนของระบบเศรษฐกิจได้มากกว่าเดิม และอาจเป็นปัจจัยหนึ่งนอกเหนือจากการปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มที่ส่งผลรัฐบาลสามารถจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดิมที่จัดเก็บได้ในปี 2556 ประมาณ 558 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 559 พันล้านบาทในปี 2557⁶

อย่างไรก็ตามการขยายตัวของหนี้ภาคครัวเรือนยังมีทิศทางที่จะลดตัวลงต่อเนื่องจากร้อยละ 11.4 ณ สิ้นปี 2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.1 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2557⁷ เป็นผลมาจากครัวเรือนเริ่มระมัดระวังการใช้จ่าย และความสามารถในการก่อหนี้ที่ลดลง ประกอบกับภาคสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดกับมาตรการการให้สินเชื่อ อาจเป็นข้อจำกัดหนึ่งในของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าคงทนและภาคอุตสาหกรรมเพื่อการอุปโภคภายในประเทศ ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนประการหนึ่งสำหรับเศรษฐกิจภายในประเทศในปี 2558

สำหรับภาคธุรกิจการท่องเที่ยวซึ่งเป็นรายได้หลักที่สำคัญส่วนหนึ่งของประเทศเริ่มมีการปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงครึ่งปีหลัง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศจำนวน 6.37 ล้านคนในไตรมาสที่ 1 ของปี 2557 ซึ่งลดลงประมาณร้อยละ 10 จากระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ได้เริ่มกลับมาฟื้นตัวเป็นแรงส่งทางเศรษฐกิจอีกครั้งในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าในประเทศทั้งสิ้นประมาณ 7.46 ล้านคน⁸ มากกว่าระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ประมาณร้อยละ 7 ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยเป็นอย่างดี และแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่ค่อยๆ กลับคืนมา ประกอบกับมาตรการการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ อาทิ การยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวจีน และมาตรการผ่อนผันให้รถโดยสารท่องเที่ยวที่ข้ามแดนจากมาเลเซียสามารถวิ่งได้นอกจังหวัดสงขลา ผสมผสานกับแนวโน้มค่าใช้จ่ายในการเดินทางในช่วงไตรมาสที่ 4 มีอัตราที่ลดลงอันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน อย่างไรก็ตามนักท่องเที่ยวในยุโรปและรัสเซียอาจมีแนวโน้มที่จะลดลงในอนาคตเนื่องจากปัญหาทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวของไทยได้บ้างในปี 2558

สำหรับภาวะเศรษฐกิจในปี 2558 ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าประเทศไทยจะมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 4 ซึ่งส่วนหนึ่งมีผลมาจากการส่งออกน่าจะฟื้นตัวและมีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของงบประมาณภาครัฐ รวมถึงประโยชน์ที่ได้รับจากราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ลดลง ซึ่งเป็นที่คาดหมายว่าหากราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับต่ำจะทำให้ปัจจัยการผลิตในประเทศมีต้นทุนที่ลดลง รวมทั้งประเทศไทยซึ่งเป็นผู้นำเข้าน้ำมันสุทธิจะได้รับประโยชน์โดยตรงทั้งในส่วนของการบริโภคของประชาชนทั่วไป และภาคอุตสาหกรรมการผลิต ในขณะที่จำนวนกิจการที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการลงทุนที่เพิ่มขึ้นหากดำเนินการลงทุนและเริ่มเข้าสู่กระบวนการผลิตเต็มศักยภาพจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสร้างกระแสเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ผสมผสานกับมาตรการภาครัฐที่จะช่วยเหลือภาคการก่อสร้าง ภาคการท่องเที่ยว และภาคการธนาคารที่จะได้ประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตามการใช้จ่ายของภาครัฐยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจซึ่งจะส่งผลในทางบวกต่อการลงทุนและการจ้างงานรวมถึงห่วงโซ่อุปทานที่เกี่ยวข้องในระบบเศรษฐกิจ แม้ว่าค่าเช่าเนื่องจากกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างของหน่วยงานราชการ รวมทั้งความจำเป็นที่จะต้องมีการกระบวนการตรวจสอบการใช้จ่ายเพื่อให้เกิดความโปร่งใส โดยเฉพาะ โครงการขนาดใหญ่ซึ่งยังต้องใช้เวลาและกระบวนการที่ค่อนข้างยาวนานก็ตาม

⁶ที่มา: เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มกราคม 2558

⁷ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน, ธนาคารแห่งประเทศไทย

⁸ที่มา: กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สรุปสถานการณ์ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

สรุปภาพรวมสถานการณ์ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2557 โดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัดโดยเน้นพื้นที่การค้าในเขตศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นการค้าปลีกที่สอดคล้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดของสถานการณ์ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก ดังนี้

● สถานะตลาดธุรกิจศูนย์การค้าในเขตกรุงเทพฯ

อุปสงค์

- ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปอยู่ที่ 111,395 ตรม. ในไตรมาส 2 ปี 2557 โดยเพิ่มขึ้นจากพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ 22,699 ตรม. ในไตรมาสก่อน
- ปัจจัยพื้นฐานของตลาดธุรกิจศูนย์การค้ายังคงแข็งแกร่ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 ถึงแม้จะเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง
- ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของตลาดระดับไพรม์เกรดอยู่ที่ 65,555 ตรม. ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 โดยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยจากไตรมาสก่อนเนื่องจากการเปิดให้บริการเป็นครั้งแรกของศูนย์การค้าใหม่ซึ่งได้มีการทำสัญญากับผู้เช่าล่วงหน้าในระดับที่สูง
- ถ้าหากสถานการณ์การเมืองคลี่คลาย ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าปริมาณการเช่าพื้นที่ที่ยังคงแข็งแกร่งในครึ่งหลังของปี 2557 โดยปัจจัยหลักที่จะสนับสนุนคือเศรษฐกิจที่จะฟื้นขึ้นและจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นในครึ่งปีหลังของปี 2557
- บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าจะมี 3 โครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2557 นี้ และจะเพิ่มพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 218,000 ตรม. ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงตลอดปี 2557

อุปทาน

- อุปทานของปริมาณพื้นที่ให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 อยู่ที่ 5,116,737 ตรม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว
- พื้นที่ให้เช่าระดับไพรม์เกรดในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 อยู่ที่ 2,567,759 ตรม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว
- บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าในสิ้นปี 2557 นี้จะมีปริมาณพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 5,547,089 ตรม. โดยจะมีโครงการทั้งหมด 19 โครงการซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในครึ่งปีหลังของปี 2557 นี้
- ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าพื้นที่ให้เช่าระดับไพรม์เกรดจะมีพื้นที่ทั้งหมด 2,785,759 ตรม. ในสิ้นปี 2557 ซึ่งจะมาจากการก่อสร้างแล้วเสร็จของโครงการขนาดใหญ่ 3 โครงการในปี 2557

อัตราพื้นที่ว่าง

- อัตราพื้นที่ว่างในกรุงเทพฯอยู่ที่ระดับร้อยละ 8.3 ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.09 เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยอยู่ในช่วงร้อยละ 6-8 ตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา
- อัตราพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าระดับพรีเมียมเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 3.5 ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.20 จากไตรมาสก่อน โดยสาเหตุหลักจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสนี้ในขณะที่ผู้เช่าของโครงการใหม่กำลังย้ายเข้าพื้นที่
- ถึงแม้ว่าโครงการที่จะเปิดตัวในครึ่งปีหลังจะมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้ากับผู้เช่าอยู่ในระดับที่สูง แต่บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าการเปิดให้บริการในช่วงแรกจะทำให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นชั่วคราวในขณะที่ผู้เช่าดำเนินการย้ายเข้า โดยเฉพาะในตลาดศูนย์การค้าระดับพรีเมียม

ค่าเช่า

- ค่าเช่าของพื้นที่ในศูนย์การค้าระดับพรีเมียมเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2,256 บาท/ตรม./เดือน ณ ไตรมาส 2 ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากไตรมาสก่อน และ ลดลงร้อยละ 0.8 จากไตรมาสเดียวกันปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยจากไตรมาสก่อนนั้นเนื่องมาจากการปรับราคาค่าเช่ากลับสู่อัตราปกติหลังจากที่ทางศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองได้ปรับลดอัตราค่าเช่าให้กับผู้เช่าในไตรมาสที่ผ่านมา
- บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นใน ไตรมาส 3 ปี 2557 เมื่อเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองคลี่คลาย และนักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมามากขึ้น ซึ่งกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติเหล่านี้คิดเป็นประมาณครึ่งหนึ่งของจำนวนผู้คนที่เดินเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า(foot traffic)
- ถ้าหากไม่มีเหตุการณ์ความรุนแรงเกิดขึ้นอย่างที่เกิดขึ้นใน ไตรมาส 1 ปี 2557 ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าในไตรมาส 3 ปี 2557 น่าจะปรับตัวขึ้นไปอยู่ในระดับเดียวกับเมื่อไตรมาส 4 ปี 2556

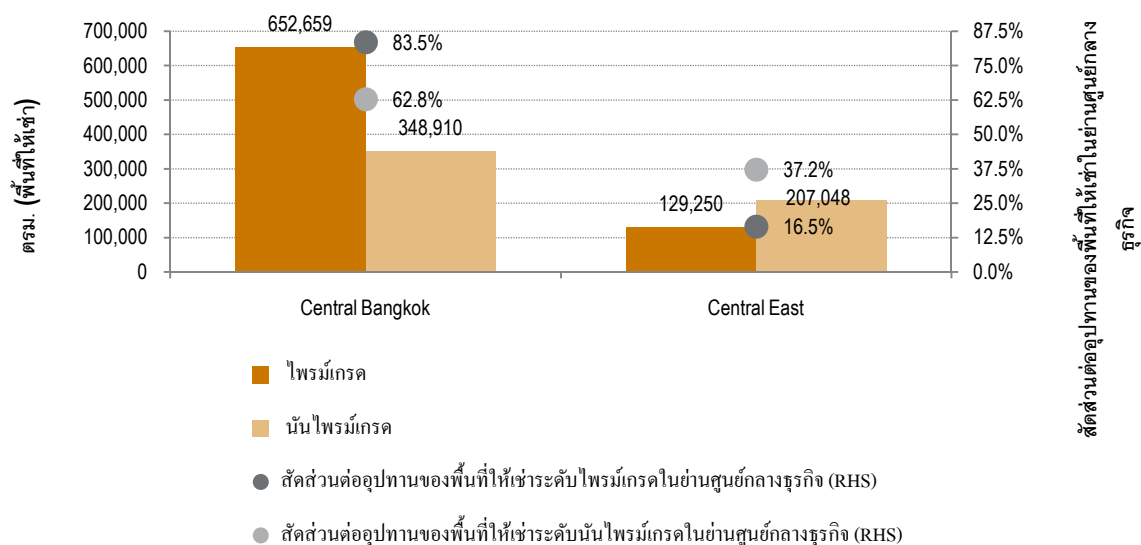
ตารางแสดงสถานะตลาดธุรกิจศูนย์การค้าในเขต กรุงเทพฯ

	ทั้งกรุงเทพฯ				
	2Q57	1Q57	2Q56	อัตราการเปลี่ยนแปลงรายไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปี
ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป	111,395	22,699	n/a	ร้อยละ 390.7	n/a
ไพรม์เกรด	65,555	12,455	n/a	ร้อยละ 426.4	n/a
อุปทานของพื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	5,116,737	4,990,683	4,887,804	ร้อยละ 2.5	ร้อยละ 4.7
ไพรม์เกรด	2,567,759	2,494,159	2,476,339	ร้อยละ 3.0	ร้อยละ 3.7
อัตราพื้นที่ว่าง	ร้อยละ 8.3	ร้อยละ 8.2	ร้อยละ 7.1	ร้อยละ 0.09	ร้อยละ 0.125
ไพรม์เกรด	3.5%	3.3%	2.7%	ร้อยละ 0.02	ร้อยละ 0.83
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตรม. / เดือน)					
ไพรม์เกรด	2,256	2,176	2,274	ร้อยละ 3.7	ลดลง ร้อยละ 0.8

ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

- พื้นที่ให้เช่า ณ ปัจจุบัน (ไตรมาส 2 ปี 2557) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ

กราฟแสดงพื้นที่ให้เช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ ปัจจุบัน แบ่งตามบริเวณ และเกรด, 2Q57

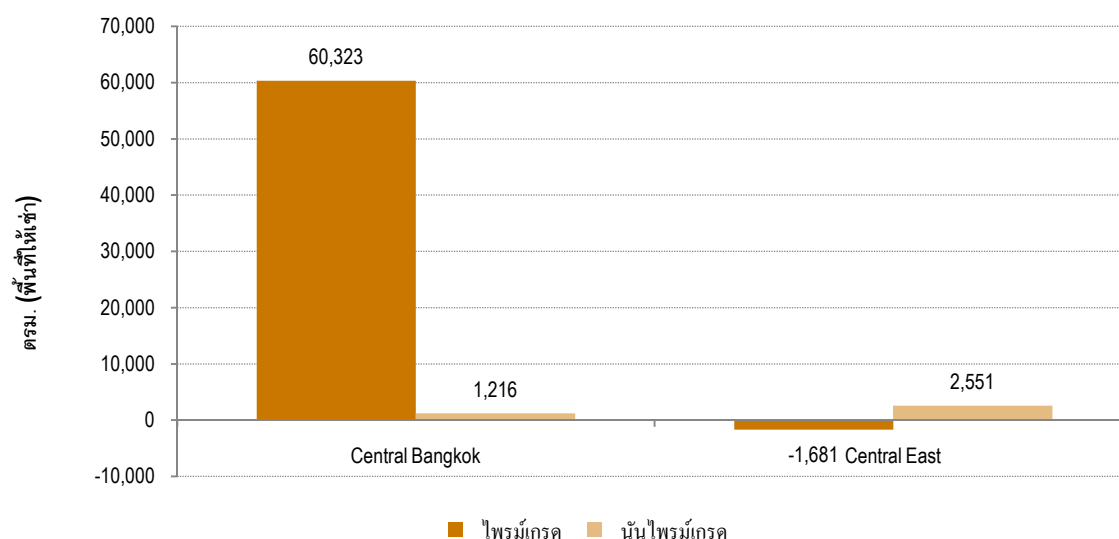


ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

- พื้นที่ให้เช่าระดับพรีเมียมเกรดในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ 781,909 ตรม. ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณ Central Bangkok (เขตปทุมวัน, บางรัก, และสาทร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการชั้นนำต่างๆ บนถนนพระราม 1
- โดยโครงการระดับพรีเมียมเกรดในบริเวณ Central East (เขตคลองเตย และ วัฒนา) มีเพียง 3 โครงการซึ่งหนึ่งในนั้นคือ Terminal 21
- พื้นที่ให้เช่าระดับ นันพรีเมียมเกรด ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่รวมเท่ากับ 555,958 ตรม. เช่นเดียวกับพื้นที่ให้เช่าระดับพรีเมียมเกรด พื้นที่จำนวนมากของนันพรีเมียมเกรดมาจากบริเวณ Central Bangkok มากกว่า Central East อย่างไรก็ตามในบริเวณ Central East พื้นที่ระดับนันพรีเมียมเกรดมีมากกว่าพื้นที่ระดับพรีเมียมเกรด

● **ปริมาณการเช่าพื้นที่ ณ ปัจจุบัน (ไตรมาส 2 ปี 2557) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ**

กราฟแสดงปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปในย่านศูนย์กลางธุรกิจ แบ่งตามบริเวณและเกรดไตรมาส 2 ปี 2557



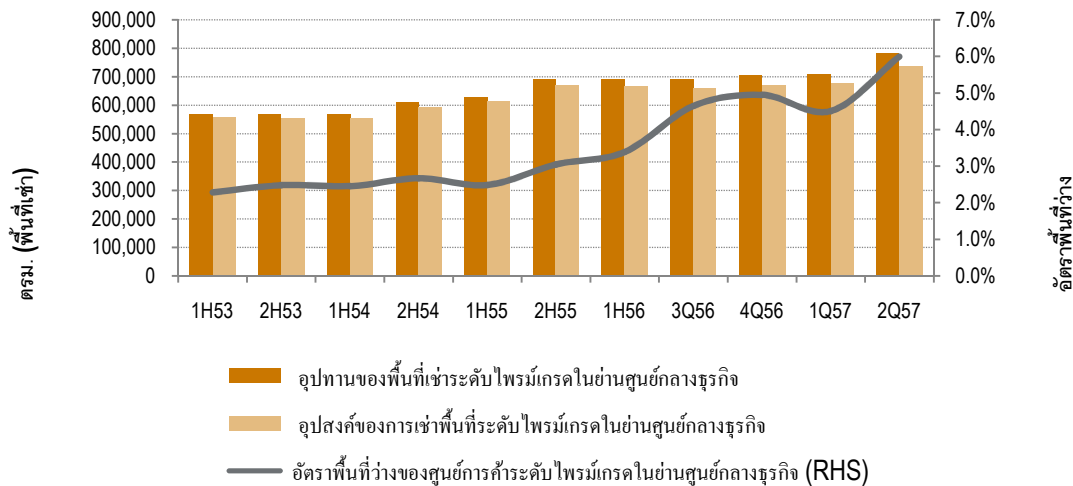
ที่มา :

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

- ในไตรมาส 2 ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปใน Central Bangkok ถือว่าอยู่ในระดับที่สูงเมื่อเทียบกับใน Central East ซึ่งมีค่าติดลบ
- ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของตลาดระดับพรีเมียมเกรดในบริเวณ Central East มีค่าติดลบเกิดจากการที่ศูนย์การค้าใหญ่ในบริเวณดังกล่าวไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้มากเท่าที่ควร
- ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปของตลาดระดับพรีเมียมเกรดใน Central East ถือว่ามีการเปลี่ยนแปลงน้อยเนื่องจากอัตราพื้นที่ว่างไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงมากและไม่มีศูนย์การค้าใหม่เปิดดำเนินการในบริเวณดังกล่าว ในไตรมาส 2 ปี 2557 ในขณะที่ปริมาณการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมากภายในบริเวณ Central Bangkok นั้นเกิดจากการเปิดให้บริการเป็นครั้งแรกของศูนย์การค้าระดับพรีเมียมเกรด 2 แห่ง
- สำหรับในไตรมาส 2 ปี 2557 ไม่มีศูนย์การค้าระดับนันพรีเมียมเปิดให้บริการเป็นครั้งแรกในย่านศูนย์กลางธุรกิจเลย ปริมาณการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไปมีค่าบวกเกิดจากการลดลงของอัตราพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการอยู่ก่อนแล้วทั้งสิ้น

● อัตราพื้นที่ว่าง (ไตรมาส 2 ปี 2557) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ

กราฟแสดงพื้นที่ให้เช่าในอดีตรวมพื้นที่ที่ถูกเช่าและอัตราพื้นที่ว่างในย่านศูนย์กลางธุรกิจไพร่เมอร์
ไตรมาส 1 ปี 2553 ถึงไตรมาส 2 ปี 2557



ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

- ทั้งปริมาณพื้นที่ให้เช่าและปริมาณการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งไตรมาส 3 ปี 2556 เมื่อศูนย์การค้าระดับนั้นไพร่เมอร์หลายแห่ง ปิดให้บริการเพื่อปรับปรุงตัวศูนย์การค้า
- อัตราพื้นที่ว่างที่เพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างครึ่งปีหลังปี 2555 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2556 เกิดจากศูนย์การค้าบางแห่งได้ ปิดให้บริการบางส่วนเพื่อปรับปรุงพื้นที่และจำนวนลูกค้าเข้าศูนย์การค้าน้อยลง ทำให้ผู้เช่าบางรายมีการย้ายออก
- อัตราพื้นที่ว่างในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ระดับร้อยละ 6.1 ในไตรมาส 1 ปี 2557 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 4 ปี 2556 แต่ยังสูงกว่าเกือบทุกไตรมาสที่ผ่านมาในระยะเวลา 3 ปี
- อัตราพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าย่านศูนย์กลางธุรกิจเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 6.6 ในไตรมาส 2 ปี 2557 เนื่องมาจากผู้เช่าในศูนย์การค้าเปิดใหม่กำลังอยู่ในช่วงย้ายเข้า โดยอัตราพื้นที่ว่างของศูนย์การค้าระดับไพร่เมอร์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ระดับร้อยละ 6.0
- บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอัตราพื้นที่ว่างจะเริ่มปรับตัวลดลงในครึ่งหลังของปี 2557 เมื่อผู้เช่าทยอยเปิดให้บริการในศูนย์การค้าเปิดใหม่ ในขณะที่อัตราค่าเช่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นถ้าหากสถานการณ์ทางการเมืองอยู่ในสภาวะปกติ และไม่มีเหตุการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อตลาดธุรกิจศูนย์การค้า

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดโดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วนและถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

(1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ตัวอย่างการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน

ในช่วงแรกของการดำเนินงานกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์มีกำไรสุทธิและมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยหากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าสูงกว่างวดก่อนหน้าจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนเป็นกำไรจากการประเมินมูลค่าและถูกบันทึกในงบดุลเป็นกำไรสะสม กองทรัสต์จะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยตามผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในแต่ละปี

จนเมื่อวันและเวลาผ่านไป ระยะเวลาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหลือน้อยลงจะส่งผลให้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง หากมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินลดลงต่ำกว่างวดก่อนหน้าจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนเป็นขาดทุนจากการประเมินมูลค่า พร้อมกับหักออกจากกำไรสะสม และเมื่อกำไรสะสมถูกหักจนหมด ทำให้เกิดขาดทุนสะสม กองทรัสต์จะต้องทำการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายเป็นเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วย โดยการลดทุนนั้นจะต้องไม่เกินกว่าเงินสดที่มีอยู่

ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์

ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปป์ง เซ็นเตอร์ จากผลการดำเนินงานระหว่างงวดวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ในอัตราหน่วยละ 0.022 บาท จ่าย ณ วันที่ 30 มีนาคม 2558

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 22 – 31 ธันวาคม 2557
1. กำไรสุทธิ (บาท)	11,965,194
2. จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	448,064,700
3. อัตราประโยชน์ตอบแทนจ่ายต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.022
4. รวมเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	10,737,423
5. สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเทียบกับกำไรสุทธิ	90%

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น ๆ

(Soft Commission)

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโกลี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	ธนาคารออมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระพัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์เอเชียพลัสจำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	บริษัทหลักทรัพย์ เอจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

รายงานรายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่มีการทำธุรกรรมกับกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอชซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557ตามรายชื่อ ดังนี้คือธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องด้วยกองทรัสต์ LHSC ได้ลงทุนในบัตรเงินฝาก (FDR) ของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มธนาคารที่ได้รับการจัดอันดับจาก Tris มี Company Rating = A- และเสนออัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นตามเงื่อนไขในประกาศของธนาคารฯ ให้แก่กองทรัสต์

ผู้จัดการกองทุน เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากบัตรเงินฝากของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) อยู่ในระดับที่น่าลงทุน เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารต่างๆ และเป็นธุรกรรมที่เป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับลูกค้า รวมทั้งเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไป เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับเป็นผลตอบแทนตลาด

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ web site ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด www.lhfund.co.th และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. www.sec.or.th

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557-31 ธันวาคม 2557

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	176.89	0.00	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	53.64	0.00	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	122.45	0.00	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	1,237.19	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	70.00	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	239.85	0.00	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,131.78	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	8,712.34	0.17	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,055.17	0.06	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย			
- ในช่วงเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก	31.60	0.00	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันก่อตั้งทรัสต์
- หลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก	0.00	0	ไม่เกิน 1.0%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	14,830.91	0.27	

หมายเหตุ ¹ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)
แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือน โดยคำนวณจากวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 4,990,224,613.79 บาท



จท. 11-25580011

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์ นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นายสมิทธิ์ พนมยงค์ นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ทรัสต์

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อกำหนดแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารของกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็น
ของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่
22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงาน
ทางการเงิน



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2558

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์
 งบดุล
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 14	5,941,624,840
(ราคาทุน: 5,941,624,840 บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		389,092,961
(ราคาทุน: 389,092,961 บาท)		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 14	120,231,169
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	9, 14	8,200,051
จากดอกเบี้ย		37,094
จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		135,976,977
อื่น	14	18,789,688
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		6,490,342
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		56,604,297
สินทรัพย์อื่น		6,773,403
รวมสินทรัพย์		6,683,820,822

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2557
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		6,246,460
เจ้าหนี้อื่น	14	8,244,505
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		76,666,530
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		4,025,707
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	14	213,837,196
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	1,080,000,000
หนี้สินอื่น		304,575,810
รวมหนี้สิน		1,693,596,208
สินทรัพย์สุทธิ		4,990,224,614
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท		4,978,259,940
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	
หน่วยทรัสต์ 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท		4,978,259,940
กำไรสะสม	12	11,964,674
สินทรัพย์สุทธิ		4,990,224,614
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2245
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		488,064,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


.....
(นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร)
กรรมการผู้จัดการ

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์
งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	26,478,819
รายได้ดอกเบี้ย		317,289
รวมรายได้		26,796,108
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		8,712,337
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	176,890
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	122,454
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	53,642
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.4, 14	1,237,195
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		70,000
ค่าใช้จ่ายในการขาย		1,747,266
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,579,349
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	14	1,131,781
รวมค่าใช้จ่าย		14,830,914
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		11,965,194
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		(520)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(520)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		11,964,674

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		11,965,194
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน		(520)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		11,964,674
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวดจำนวน 488,064,700 หน่วย		
มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	11	4,978,259,940
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		4,978,259,940
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธিরะหว่างงวด		4,990,224,614
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		4,990,224,614

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็องปิ้ง เซ็นเตอร์

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 11,964,674

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (5,941,624,840)

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (584,826,737)

การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 195,946,515

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (8,200,051)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย (37,094)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (135,976,977)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น (18,789,688)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (6,490,342)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (56,898,354)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น (6,773,403)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า 6,246,460

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น 8,244,505

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 75,534,749

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า 4,025,707

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ 213,837,196

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น 304,575,810

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย 294,057

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย (213,259)

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 1,131,781

รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 520

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (5,938,028,771)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์ 4,978,259,940

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 1,080,000,000

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 6,058,259,940

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ 120,231,169

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด -

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8) 120,231,169

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด

-

รายได้จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.0245

รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน

0.0245

บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.2000

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

10.2245

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)

0.24

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

4,990,224,614

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)

0.30

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)

0.54

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)*

114.17

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

4,990,224,614

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด

โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง

ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2557 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอน สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัสต์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ GIC Private Limited เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) การนำเสนองบการเงิน

ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) งบกระแสเงินสด

ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) สัญญาเช่า

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) รายได้

ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ผลประโยชน์ของพนักงาน

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

ต่างประเทศ

ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555) การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ส่วนได้เสียในการร่วมค้า

ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) งบการเงินระหว่างกาล

ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) การค้ำประกันของสินทรัพย์

ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
- ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) การรวมธุรกิจ
- ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
- ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 15 สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
- ฉบับที่ 27 การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
- ฉบับที่ 29 การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
- ฉบับที่ 32 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
- ฉบับที่ 4 การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
- ฉบับที่ 5 สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
- ฉบับที่ 7 การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
- ฉบับที่ 10 งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
- ฉบับที่ 12 ข้อตกลงสัมปทานบริการ
- ฉบับที่ 13 โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- ฉบับที่ 17 การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ
- ฉบับที่ 18 การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุงและจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ผู้บริหารขององค์กรฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม เป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้ และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น ฝ่ายบริหารขององค์กรฯ เชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินขององค์กรฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่องค์กรฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่องค์กรฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมามคนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาตลาดตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมามคนตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนเริ่มแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าที่ปรึกษาการลงทุน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เป็นต้น โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-
บวก: เช่าอสังหาริมทรัพย์	5,821,860
ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง	56,408
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดิน	63,357
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	<u>5,941,625</u>

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการของโครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีอายุ การเช่าประมาณ 26 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าเช่าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าและค่าซื้อทรัพย์สิน ดังกล่าวพร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 5,878 ล้านบาท (ราคา ประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 6,256 ล้านบาท และ 6,250 ล้านบาท)

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 ธันวาคม 2557	
	เงินสด (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	1,992	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,406	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	5,465	0.75
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	110,368	0.375
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>118,239</u>	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	<u>120,231</u>	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2557
อายุหนี้ค้างชำระ	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,200

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,080 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ติดต่อกับในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปติดต่อกับในอัตราไม่เกินร้อยละ MLRลบ1.00 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2561 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2570

ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2557 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ โดยมีทุนจดทะเบียน 4,978 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 488 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.20 บาท กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	11,965
กำไรสะสมปลายงวด	11,965

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

13.2 ค่าธรรมเนียมทราสต์

ค่าธรรมเนียมทราสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทราสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ประเภทของค่าธรรมเนียม	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ฯ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้า	สำหรับการเช่าพื้นที่ร้านค้า : ไม่เกิน 0.5 -1.5 เท่าของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ สำหรับการเช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย : ไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง

ประเภทของค่าธรรมเนียม	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 และ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย ตามลำดับ
ค่าธรรมเนียมในการคุมงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษาปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษาปรับปรุงหรือพัฒนา

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 22 ธันวาคม 2557	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
	นโยบายการกำหนดราคา	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	177	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	122	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,237	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.4
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,878,268	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7)
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	96	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	135	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,132	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

31 ธันวาคม 2557

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	183
---------------------------------------	-----

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	127
---------------------------	-----

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	1,279
---	-------

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลูกหนี้อื่น	18,177
-------------	--------

เจ้าหนี้อื่น	6,062
--------------	-------

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์	100,000
-----------------------	---------

เงินฝากธนาคาร	5,465
---------------	-------

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1,572
---------------------------	-------

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร	112,774
---------------	---------

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	23
-------------------------------	----

ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	1,132
-----------------	-------

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,205
---------------------------	-------

เงินกู้ยืมระยะยาว	1,080,000
-------------------	-----------

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนใน ตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 6,622 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 132.71 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. ภาระผูกพัน

- 16.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 16.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคตมีจำนวนดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ

ภายใน 1 ปี

46

มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี

2

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2557 กองทรัสต์ฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	389	-	-	389	1.60 - 2.045
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	116	4	120	0.375 - 0.75
ลูกหนี้จากการให้เช่าและ บริการ	-	-	8	8	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	19	19	-
	389	116	31	536	
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	6	6	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	8	8	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	77	77	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,080	-	1,080	หมายเหตุ 10
	-	1,080	91	1,171	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.022 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10.74 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 30 มีนาคม 2558

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558