

รายงานประจำปี 2563

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์

LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust

(LHSC)



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	12
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	22
4. ปัจจัยความเสี่ยง	24
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	31
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	31
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	32
8. โครงสร้างการจัดการ	35
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	66
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	74
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	75
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	76
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	85
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	87
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	94
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	96

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์ (LHSC)

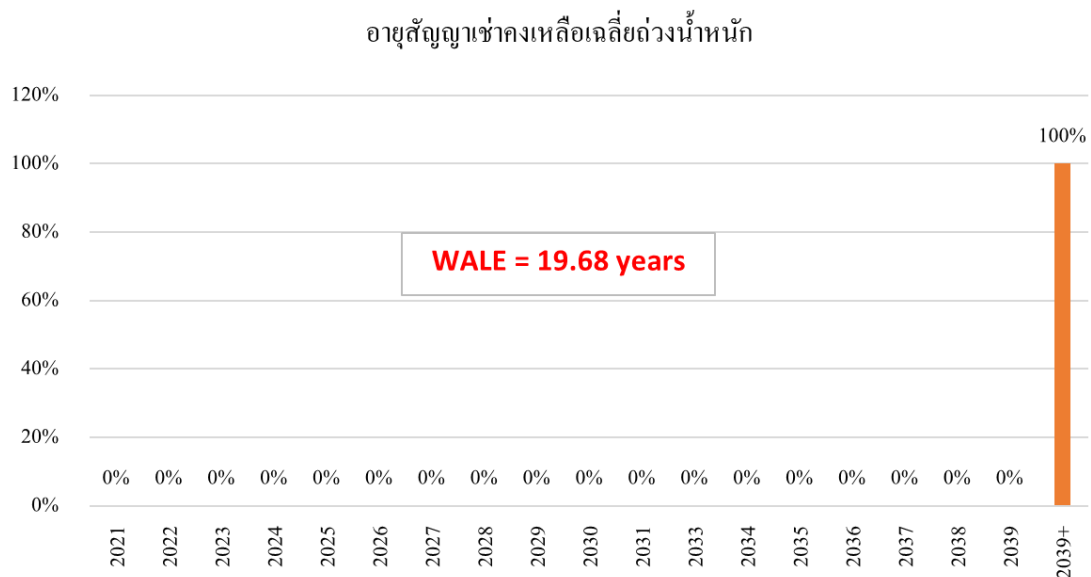
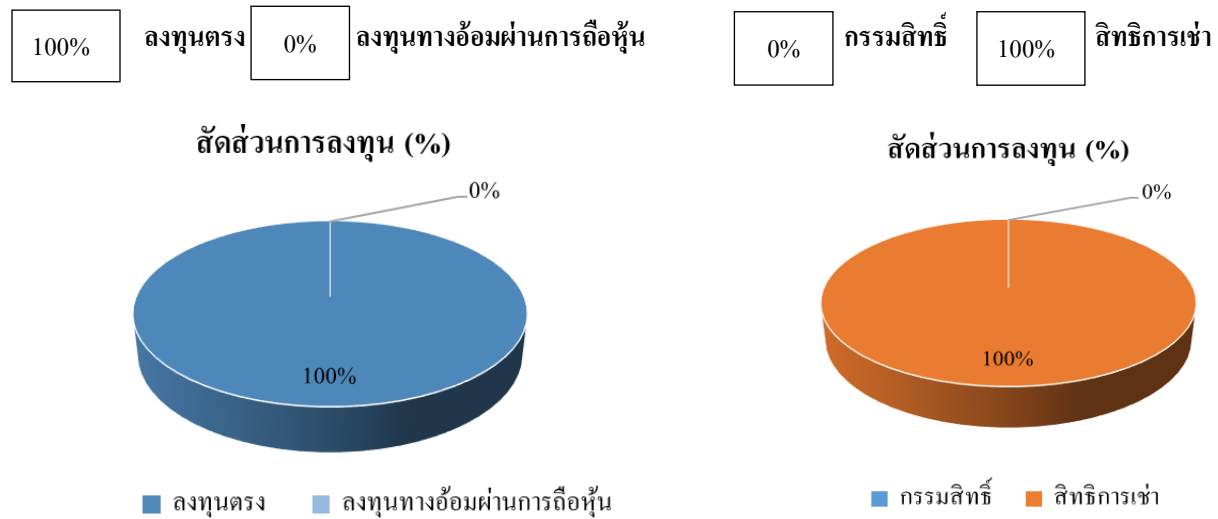
สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHSC
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	5,563.94 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.40 บาท
จำนวนหน่วย	488,064,700 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,831,842,299.29 บาท
NAV ต่อหน่วย	11.95 หน่วย
ทุนจดทะเบียน	4,978,259,940.00 บาท
Par ต่อหน่วย	10.20 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
P/NAV	0.95 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19.68 ปี

สัดส่วนการลงทุน



กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงการศูนย์การค้า เทอมินอล 21 อโศก ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583

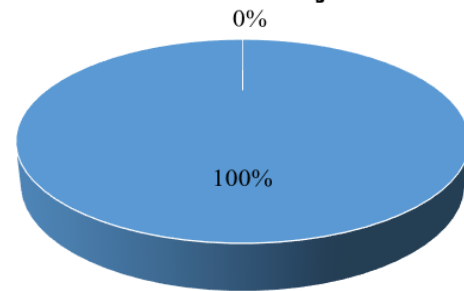
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	7,001,917,763 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	853,582,359 บาท
หนี้สินรวม	1,170,075,464 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	11.94% ของ Total Asset
ส่วนทุน	5,831,842,299 บาท	Credit rating	None

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

ศูนย์การค้า	100%
อื่นๆ	0%

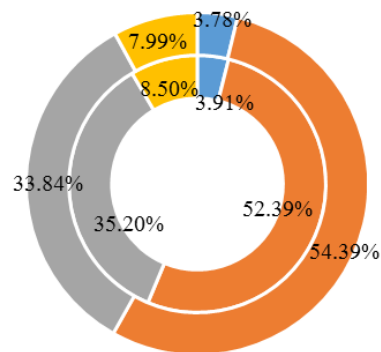
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



■ ศูนย์การค้า ■ อื่นๆ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า 2019-2020



■ Anchor (SF, Gourmet) ■ Shop ■ Mini shop ■ Kiosk

Area Name	ลักษณะผู้เช่า	ขนาดพื้นที่
Anchor	รายใหญ่	ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป
Shop	รายทั่วไป	ตั้งแต่ 40 - 399 ตารางเมตร
Mini Shop	รายย่อย	ตั้งแต่ 6 - 40 ตารางเมตร
Kiosk	รายย่อย	ตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
Promotion	หมุนเวียน	ตามรูปแบบงาน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ 1 : สิทธิการเช่าของ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	6,493,000,000	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2563

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	สำนักงานประกันสังคม	44,452,900	9.11%
2.	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	43,926,000	9.00%
3.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	26,819,800	5.50%
4.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	5.40%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,482,600	4.81%
6.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ดี แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	22,188,800	4.55%
7.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	15,596,900	3.20%
8.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,240,800	2.10%
9.	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.88%
10.	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	6,145,127	1.26%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

- ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

01 พ.ย. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	0.05	บาท	19 มี.ค. 2564
01 ก.ย. 2563 - 31 ต.ค. 2563	0.10	บาท	30 ธ.ค. 2563
01 มี.ค. 2563 - 31 ส.ค. 2563	0.10	บาท	05 พ.ย. 2563
01 ม.ค. 2563 - 29 ก.พ. 2563	0.10	บาท	30 เม.ย. 2563
01 พ.ย. 2562 - 03 ธ.ค. 2562	0.155	บาท	12 มี.ค. 2563
01 ก.ย. 2562 - 31 ต.ค. 2562	0.19	บาท	30 ธ.ค. 2562
01 ก.ค. 2562 - 31 ส.ค. 2562	0.16	บาท	05 พ.ย. 2562
01 พ.ค. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.155	บาท	19 ส.ค. 2562
01 มี.ค. 2562 - 30 เม.ย. 2562	0.149	บาท	02 ก.ค. 2562
01 ม.ค. 2562 - 28 ก.พ. 2562	0.145	บาท	26 เม.ย. 2562
01 พ.ย. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.16	บาท	14 มี.ค. 2562
01 ก.ย. 2561 - 31 ต.ค. 2561	0.185	บาท	27 ธ.ค. 2561
01 ก.ค. 2561 - 31 ส.ค. 2561	0.126	บาท	02 พ.ย. 2561
01 พ.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.155	บาท	31 ส.ค. 2561
01 มี.ค. 2561 - 30 เม.ย. 2561	0.145	บาท	03 ก.ค. 2561
01 ม.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2561	0.145	บาท	27 เม.ย. 2561
01 พ.ย. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.144	บาท	13 มี.ค. 2561
01 ก.ย. 2560 - 31 ต.ค. 2560	0.168	บาท	29 ธ.ค. 2560
01 ก.ค. 2560 - 31 ส.ค. 2560	0.158	บาท	27 ต.ค. 2560
01 พ.ค. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.142	บาท	30 ส.ค. 2560

01 มี.ค. 2560 - 30 เม.ย. 2560	0.136	บาท	28 มี.ย. 2560
01 ม.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2560	0.135	บาท	28 เม.ย. 2560
01 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.18	บาท	23 มี.ค. 2560
01 ก.ย. 2559 - 31 ต.ค. 2559	0.137	บาท	27 ธ.ค. 2559
01 ก.ค. 2559 - 31 ส.ค. 2559	0.142	บาท	4 พ.ย. 2559
01 พ.ค. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.13	บาท	31 ส.ค. 2559
01 มี.ค. 2559 - 30 เม.ย. 2559	0.1316	บาท	29 มิ.ย. 2559
01 ม.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2559	0.1324	บาท	29 เม.ย. 2559

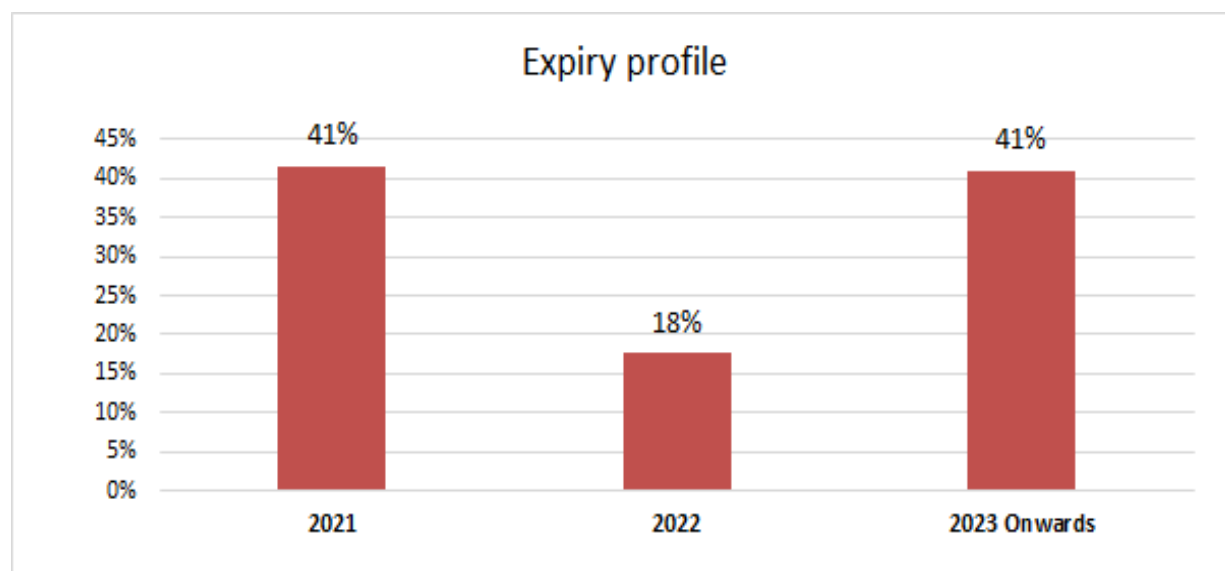
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ (ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี)

-เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์ไม่มีการเพิ่มทุน ข้อมูลในส่วนนี้จึงไม่มีข้อมูล

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

นักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลการประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ ซึ่งประมาณการโดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ จากผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันและเวลาทำการ

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน



โครงสร้างผู้เช่า



**หมายเหตุ: สัดส่วนพื้นที่ไม่รวมลาน โปร โมชั่นและพื้นที่โซนศูนย์อาหาร

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

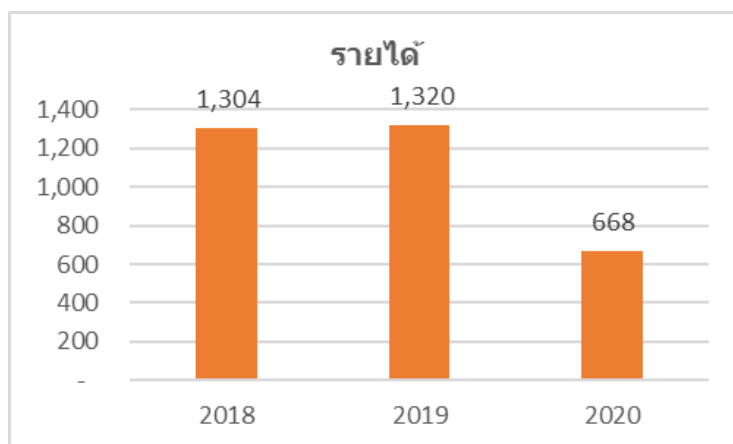
ปี	ร้อยละ
2563	72%
2562	83%
2561	92%

ผลการดำเนินงาน หากกองทรัสต์ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้

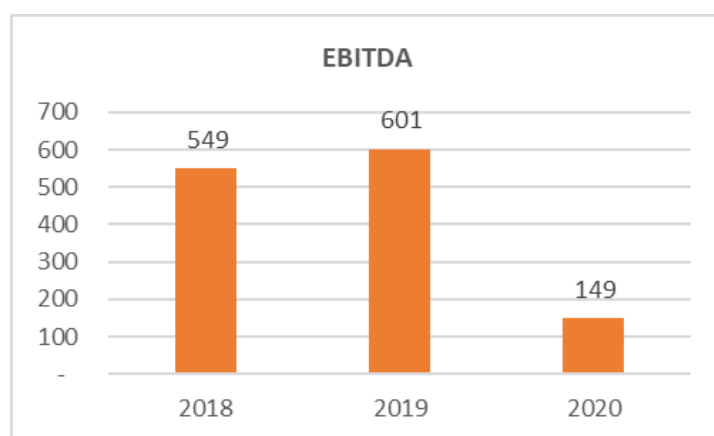
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

2000-2500 บาท/ตร.ม.

รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)(ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลัง		
	2563	2562	2561
Revenue (THB)	658,233,691	1,309,536,474	1,296,804,235
Other Income (THB)	10,134,165	10,758,217	7,135,266
Net investment income (THB)	206,991,815	574,120,236	518,971,386
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	148,623,465	601,138,329	548,574,910
EPU (THB)	0.30	1.23	1.12
DPU (THB)	0.350	0.954	0.916

Capital Reduction	-	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	11.94%	12.50%	12.71%
Interest Cost (%)	-	-	-
Operating Cash Flow (THB)	373,528,564	503,044,608	662,843,505
Investing Cash Flow	-	-	-
Financing Cash Flow	(310,571,905)	(498,025,281)	(659,749,844)
Net Cash Flow	62,956,659	5,019,327	3,093,661
NAV (THB)	5,831,842,299	5,905,288,273	5,772,203,992
P/NAV (Times)	0.95	1.50	1.37
Market Cap (THB)	5,563,937,580	8,882,777,540	7,906,648,140
Closing Price (THB)	11.40	18.20	16.20

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่เรียกเก็บจริง หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,468.51	5.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544.15	1.04
ค่าธรรมเนียมทราสต์	4,902.71	3.30
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	46,284.56	31.14
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017.88	0.68
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296.91	16.35
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	269,062.29	181.04
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	106,799.03	71.86
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	461,376.04	310.44

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)

*กำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เท่ากับ 148,623,465 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
- กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายใน โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ - การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัสต์สินแก้
กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัสต์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่าย
ทรัสต์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิ้ง เซ็นเตอร์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิ้ง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี
ทุนชำระแล้ว	4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และ การจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตีด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีเพื่อเก็บรักษาในนามทรัสตีและจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ

ลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

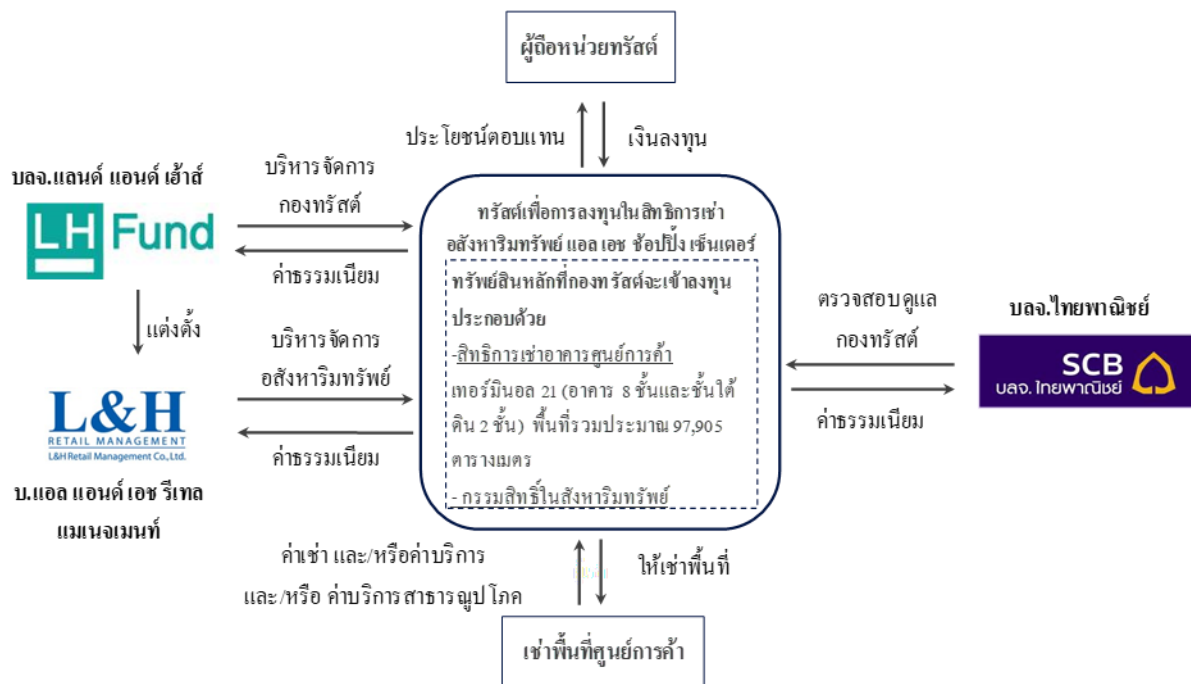
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง การถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในช่วงปี 2563 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบจากโรคระบาดโควิด -19 ทำให้ในช่วงเดือนมีนาคม ถึง เดือนมิถุนายน 2563 ไม่สามารถเปิดให้บริการได้เนื่องจากรัฐประกาศให้ศูนย์การค้าปิดและงดให้บริการทั้งหมดและ บางส่วน

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ที่ทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557
ราคาประเมินปี 2563	▪ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ▪ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ▪ มูลค่า 6,493 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ปิง เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ปิง เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2563	658,233,691 บาท

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่จะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ กิตติาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาประกันภัย คุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2563)	1. การประกันภัยความเสียหายในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับรอบปี 2564 ในวงเงินประกันภัยที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่ารวมของสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,426.68 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลา 2 ปี จากการคำนวณโดยใช้ข้อมูลจากประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,239.50 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) ในรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สามเป็นวงเงินมูลค่า 100.00 ล้านบาท 4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) เพื่อประกันความเสียหายจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสิ้นสุดก่อนครบอายุสัญญาเช่า โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และระยะเวลาอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ ขณะนั้น โดยในรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าเป็นวงเงินมูลค่า 4,660.20 ล้านบาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

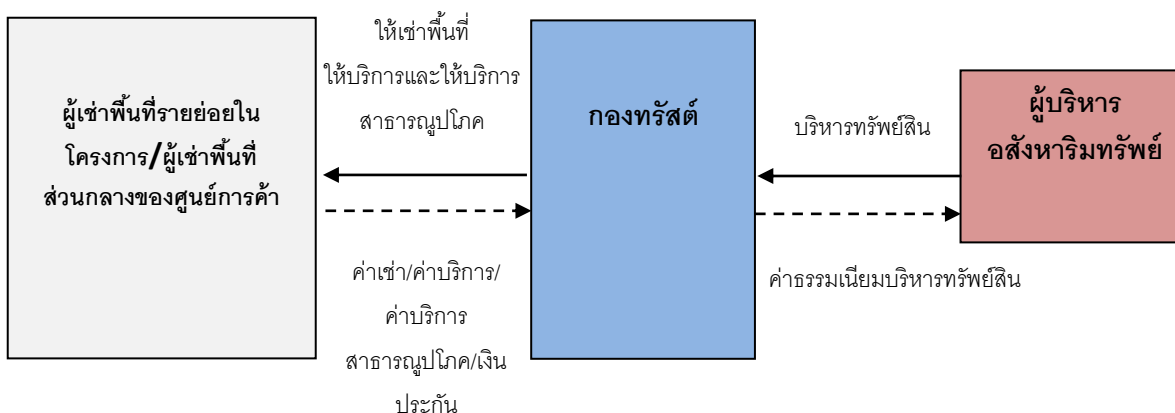
2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคารศูนย์การค้ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร ศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และซื้อ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งคงทน และไม่ติดตั้งคงทน รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่า และเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการ อาทิ ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการบำรุงรักษา รวมไปถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ โดยกองทรัสต์ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่

กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่

ผู้เข้าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความล้มพันธ์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นพื้นที่ให้บริการ
ประมาณ 102 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2566

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการเข้าเพื่อประกอบธุรกิจเป็นสาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันประมาณร้อยละ 10 อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า ทั้งนี้ ในการต่อสัญญาคราวต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับให้ค่าเช่าใกล้เคียงกับช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัพย์สิน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.ไทยพาณิชย์ ในฐานะ ทรัสต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประมาณ 132 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 114 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 , ตู้ ATM จำนวน 2 เครื่อง โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรวมประมาณ 16 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 (KIG401) และ 13 กุมภาพันธ์ 2565 (KI3401)

ความเสมอภาคของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว พบว่า เป็นการเช่าสาขาของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติโดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันในศูนย์การค้า อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ 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 แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2555

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 21.88
- บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด จำนวนร้อยละ 99.95 โดยที่บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 99.99

หมายเหตุ – ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 6 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 6 ปี โดยคู่สัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

อสังหาริมทรัพย์อันภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินที่เป็นศูนย์การค้าพื้นที่กรุงเทพมหานครเพียงแห่งหนึ่ง

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าธรรมเนียม	
	เพดานของอัตรา ที่คาดว่าจะได้รับ	หน่วย
1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของทรัพย์สินหลัก
2. ค่าคอมมิชชัน ⁽¹⁾		
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา	ไม่เกิน 0.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 20.00	ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง
3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50	ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ⁽²⁾
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินหลัก

ประเภทของค่าธรรมเนียม ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าธรรมเนียม	
	เพดานของอัตรา ที่คาดว่าจะได้รับ	หน่วย
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม
	ไม่เกินร้อยละ 0.75	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย
6. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 2.00	ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุงหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง
7. ค่าธรรมเนียมการให้บริการระบบบริหารศูนย์การค้า	ไม่เกินปีละ 6.00	ล้านบาท

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ค่าคอมมิชชันคำนวณจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ

⁽²⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลบออกผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -

2.6 การกู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ “กองทรัสต์” ได้รับอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้

กองทุนตกลงผ่อนชำระคืนเงินต้น โดยชำระคืนเงินต้นปีละครั้ง เริ่มผ่อนชำระครั้งแรกในปี 2563 และทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ตามเงื่อนไขดังนี้

- ตั้งแต่ปีที่ 2 ถึงปีที่ 3 ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท
- ตั้งแต่ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6 ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท
- ตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ผ่อนชำระคืนเงินต้นปีละไม่ต่ำกว่า 75,000,000 บาท และในงวดสุดท้ายผู้กู้ตกลงผ่อนชำระหนี้เงินต้นค้างชำระทั้งหมดจนครบถ้วนเสร็จสิ้น

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทุนทรัสต์ ได้มีการชำระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่ากับ 28.35 ล้านบาท และจากเงินไขตามสัญญาเงินกู้ข้างต้น กองทรัสต์จะมีการผูกพันต้องเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2563 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะคำนวณกำไรสุทธิปรับปรุงเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ โดยในปี 2563 กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินต้นชำระคืนเป็นจำนวน 60 ล้านบาท ซึ่งสำรองไว้ในปี 2562 ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องคืนเงินต้น อย่างไรก็ดี เพื่อมิให้กระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระคืนเงินต้น จำนวน 50 ล้านบาท ดังนั้นเพื่อให้การบริหารต้นทุนการเงินมีความเหมาะสม จึงพิจารณาตามผลการดำเนินงานและพิจารณาสำรองเงินต้นในปี 2564 ในจำนวนไม่เกิน 25 ล้านบาท

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยในปี 2563 และแนวโน้มในปี 2564

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยหดตัวร้อยละ 6.1 ในปี 2563 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า, การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 6.6, ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ -0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชน ในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 ถึง 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงินไขด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

3.2 ภาพรวมสถานการณ์พื้นที่ค้าปลีก



Supply
+1.1% Y-o-Y



Demand (Take-up)
+1.3% Y-o-Y



Retail Sales Index (November)
-26.6% Y-o-Y

TABLE 1: TOTAL SUPPLY, DEMAND AND VACANCY BY AREA, Q4 2020

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	7.8 million	1.9 million	2.1 million	3.9 million
Total Take-up	7.5 million	1.7 million	2.0 million	3.8 million
Total Vacancy	0.3 million	0.2 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.2%	6.4%	4.7%	3.1%

Source: CBRE Research, Q4 2020

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

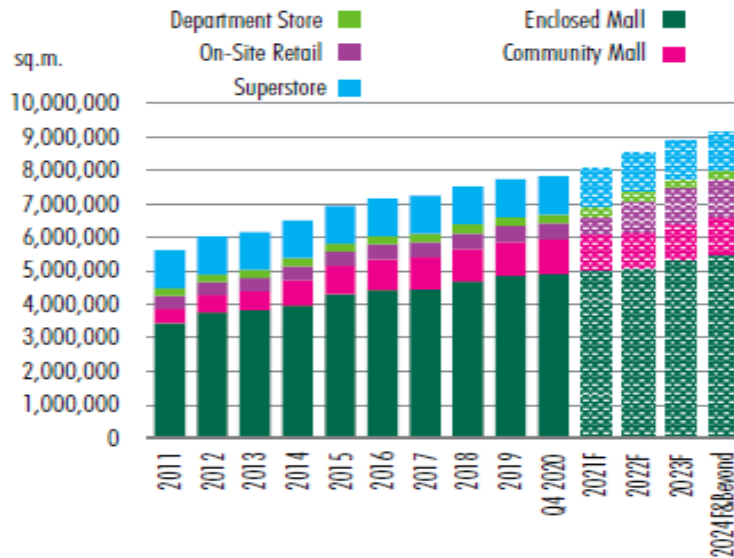
ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 7.8 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ลดลงเป็น 50.1 ในเดือนธันวาคม 2563 หรือประมาณร้อยละ 26.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับโรคระบาดโควิด -19 ระลอกที่ 2 ซึ่งเริ่มเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ที่กำลังก่อสร้างพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ 0.6 ล้าน ตร.ม. โดย 0.2 ล้าน ตร.ม. จะแล้วเสร็จในปี 2564 ได้แก่ อาคารบางกอก ซิตี้ (Siam Park Site), Terminal 21 Harbour และ อาคาร The nine ดิوانนท์ ซึ่งรายได้จากผลประกอบการของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกลดลงในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าภายในศูนย์จากผลกระทบจากโรคระบาด โควิด-19

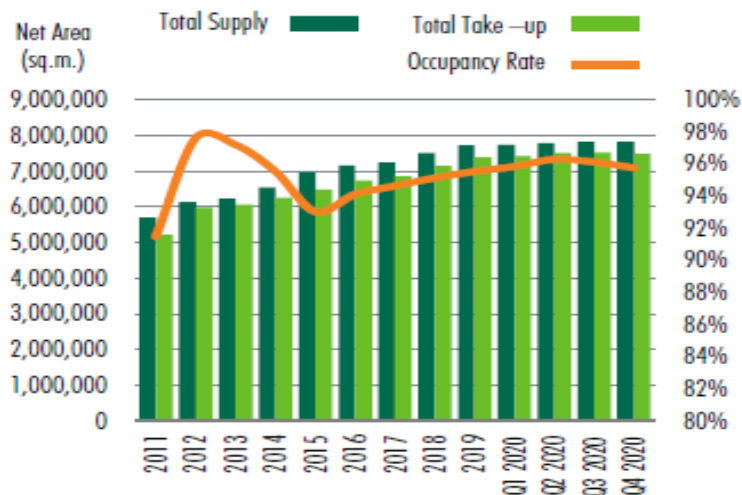
การบริโภคภายในประเทศยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยมีผลกระทบต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2563 เรื่อยมาเนื่องจากผลกระทบโรคระบาด โควิด-19 ผู้ประกอบการพยายามปรับตัวในการเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆ ในการมาใช้บริการศูนย์ เพื่อแข่งขันกับธุรกิจการค้าขายออนไลน์

Figure 1: Bangkok Existing and Future Retail Supply by Format



Source: CBRE Research, Q4 2020

Figure 2: Bangkok Retail Supply, Take-up and Occupancy Rate



Source: CBRE Research, Q4 2020

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน

ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลกำไรทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- 2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยมีเงื่อนไขทางการค้าที่ดีเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด โดยรายได้ของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ รวมทั้งผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในอดีตที่ผ่านมา แม้ในช่วงที่มีปัญหาสถานการณ์ทางการเงินของเมืองรุนแรง มีเพียงผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ขอผ่อนผันและชำระล่าช้า โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ไม่เคยประสบปัญหาการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อื่นเนื่องจากการผัดผ่อนชำระหนี้ค่าเช่าแต่อย่างใด

3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดเงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

5) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่

กองทรัสต์ลงทุนจะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าอาคาร โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทน ซึ่งในสัญญาเช่าอาคารระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ อาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าเป็นคู่สัญญาได้ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เหตุในการสิ้นสุดสัญญา และผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ

การแข่งขันอย่างรุนแรงในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจค้าปลีกประเภทอื่นอาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อยอดขายศักยภาพในการดึงดูดผู้บริโภค และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภคมากกว่าโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ เช่น การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ หากรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์เหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

ผลกระทบดังกล่าวส่งผลต่อยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าพื้นที่และกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม และคอนโดที่พักอาศัย และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน

2) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชน กทม. (“ระบบ BTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชน กทม. ระหว่างบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก ดังนั้น หากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

3) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงและอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลงด้วย ตัวอย่างเช่น เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการซื้อสินค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 หรือรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักลดลงอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบ

อย่างจับปล้นต่อราคารอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่ดีในกรณีที่เป็นกรู๊มเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่หรืออัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ มีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ซึ่งค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์หรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในหัวข้อ ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอื่น ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนของโครงการ	4,978,259,940 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.20 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	488,064,700 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.20 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	11.9489 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	11.40 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2563	19.10 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2563	9.95 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,563,937,580 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	596.43 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5,831,842,299 บาท

7.1.3 ข้อมูล การจ่ายเงินลงทุนจดทะเบียนย้อนหลัง

-ไม่มี-

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

7.3.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 22 ธันวาคม 2563

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	สำนักงานประกันสังคม	44,452,900	9.11%
2.	บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	43,926,000	9.00%
3.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	26,819,800	5.50%
4.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	5.40%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,482,600	4.81%
6.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ดี แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซีเบิ้ล	22,188,800	4.55%
7.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	15,596,900	3.20%
8.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,240,800	2.10%
9.	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.88%
10.	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	6,145,127	1.26%

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- ไม่มี-

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

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

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็ค จดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อ การอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2563	2562	2561	2560	2559	2558	สำหรับรอบ ระยะเวลาดังแต่ วันที่ 22 ธ.ค. 2557 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2557
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557) (%)							
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1) + (3.2) (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%

(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (11.40 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)							
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.07%	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1) + (4.2) (%)	3.07	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%

*คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของ กองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
 ที่ตั้ง : เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ 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
 เว็บไซต์ : <http://www.lhfund.co.th>

รายละเอียดผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ใบอนุญาตเลขที่ สด03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554 บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ดังนี้

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

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

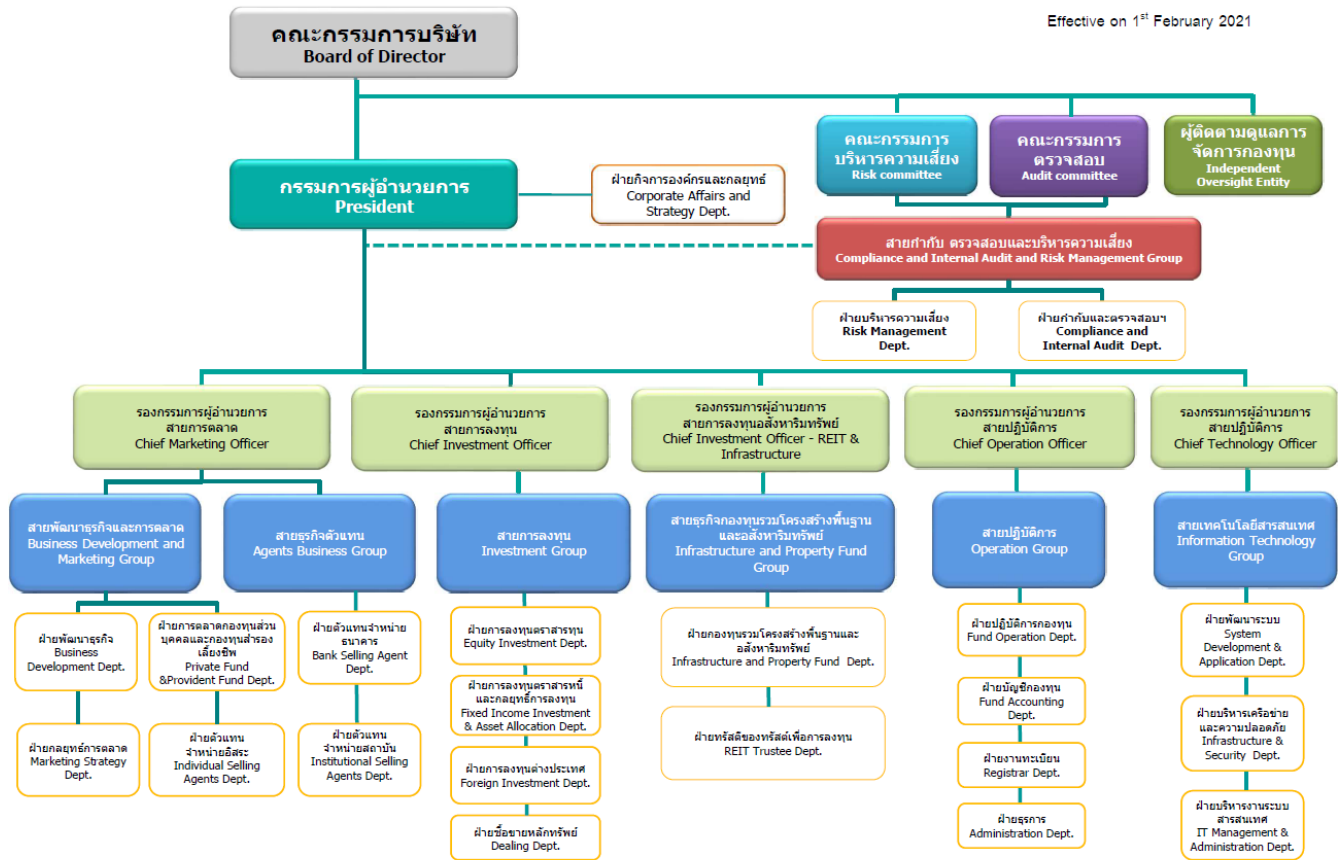
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทุนยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นวัตกรรม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสายงานหลัก 7 สายงานประกอบด้วยสายพัฒนาธุรกิจ สายธุรกิจตัวแทน สายธุรกิจกองทุนส่วนบุคคล สายการลงทุน สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ สายงานปฏิบัติการ และสายกำกับ ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทุนจึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทุนมีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ดังนี้

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

1. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 10 คน ดังนี้

1) นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการ
2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ
3) นางสาวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ
4) นางศศิธร พงศธร	กรรมการ
5) นางระวีวรรณ วัชรานุกิจ	กรรมการ
6) นายหลาย กวง-ฮัว	กรรมการ
7) นางดวงมน จิ่งเสถียรทรัพย์	กรรมการ
8) นางสาวจุฑามาศ สมบุญชะวีโรจน์	กรรมการ
9) นางจันทนา กาญจนคม	กรรมการ
10) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทจัดการ
- กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัทจัดการ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตาม นโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- จัดให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติภายในองค์กร
- จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ความเห็นชอบและติดตามการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ตลอดจนกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- กำหนดแนวทางเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติงานตามข้อกำหนด
- ติดตาม และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ทั้งทางด้านรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ

- ดูแลให้ฝ่ายจัดการรายงาน และจัดให้มีกระบวนการในการรายงานข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการอย่างเพียงพอที่จะทำให้สามารถปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
- ดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนตามที่ทางการกำหนด โดยเฉพาะระบบการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยง (Risk Management Oversight) โดยกำหนดนโยบาย และหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และอนุมัตินโยบายดังกล่าว รวมทั้งทบทวนกลยุทธ์การปฏิบัติงานจริงและนโยบายในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อดูแลกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- พิจารณาอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ โดยให้เป็นไปตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ ซึ่งอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยคณะกรรมการบริษัท

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน รับทราบผลการสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ และสื่อสารกับฝ่ายจัดการในกรณีมีข้อสงสัย
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท และประชุมสอบทานกับผู้สอบบัญชี ถึงประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน ปัญหาที่ประสบในการปฏิบัติงาน
6. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทตามรายงานผู้สอบบัญชีให้มีความถูกต้อง และรับทราบการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี

7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ฝ่ายกำกับตรวจสอบการปฏิบัติงาน หรือผู้สอบบัญชี รวมทั้งให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหาร พนักงาน และบรรษัทภิบาล
10. พิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ประจำปี (Annual Compliance Report) และหรือรายงานที่เกี่ยวข้อง
11. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่ไม่มีอำนาจในการจัดการ อย่างน้อย 2 ท่าน และกรรมการอย่างน้อย 1 ท่านต้องมีความรู้ด้านบัญชีหรือการเงิน โดยมีผู้บริหารฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานทำหน้าที่เป็นเลขานุการ
12. คณะกรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท
13. คณะกรรมการตรวจสอบต้องจัดประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้งเมื่อมีความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้
14. รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชี เมื่อผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรคสอง มาตรา 305 มาตรา 306 มาตรา 308 มาตรา 309 มาตรา 310 มาตรา 311 มาตรา 312 หรือมาตรา 313 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และดำเนินการตรวจสอบพฤติกรรมดังกล่าวต่อไปโดยไม่ชักช้าโดยรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
15. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุน
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. กำกับดูแลทบทวนและให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน กลยุทธ์และการวัดความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงได้นำไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
4. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
5. อนุมัติหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์งบการเงิน และการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัย โดยจะทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มีการชี้ขาดการลงคะแนนในวาระที่คะแนนเสียงไม่เป็นเอกฉันท์ ให้สิทธิประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดซื้อ/จัดหาทรัพย์สินของบริษัท การพนักงาน การตลาด เป็นต้น
3. พิจารณากลั่นกรอง และ/หรือให้ความเห็นชอบ แผนปฏิบัติงาน และการจัดสรรงบประมาณของแต่ละสาขางาน

4. พิจารณากำหนด และ/หรือแต่งตั้งพนักงานให้เป็นผู้แทนของบริษัทในองค์กรภายนอก
5. พิจารณากำหนดหลักการในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ และทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องวิธีการวัดค่าเงินลงทุน
6. พิจารณาผลการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ผลการตรวจสอบจากหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก การดำเนินการตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลภายนอก เพื่อทำธุรกรรมร่วมกับบริษัท เช่น การแต่งตั้งของกองทุน ผู้รับฝากทรัพย์สินตัวแทนสนับสนุน (Selling Agent) บริษัทผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวกับธุรกิจจัดการกองทุน เป็นต้น
8. พิจารณาและอนุมัติค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการตลาดหรือบริการอื่น ๆ ของบริษัท
9. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะทำงาน เพื่อดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการจัดการมอบหมาย
10. รับทราบการจัดตั้งกองทุน และค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจดทะเบียนกองทุน เพิ่มทุน แก้ไขโครงการ

5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1. วางกรอบหรือกำหนดกลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทุน กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
2. พิจารณาการคัดเลือกและประเมิน คู่ค้าตราสารทุน คู่ค้าตราสารหนี้ และการจัดสรรปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ให้กับคู่ค้า
3. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน และกำกับดูแลติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎเกณฑ์และระเบียบที่กำหนดไว้
4. พิจารณาการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นแทนลูกค้ากองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลของบริษัท (Proxy Voting)
5. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน

6. รับทราบวงเงินลงทุนสูงสุด (Investment Limit) และวงเงินในการทำธุรกรรมกับบริษัทคู่ค้า (Counter Party Limit) ที่สามารถลงทุนได้ในตราสารหนี้ตามความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) โดยแยกเป็น Company Limit, Issue Size Limit, Product Limit และจัดสรรให้เป็นไปตามวงเงินที่ได้รับ

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
3. พิจารณานุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุน
4. พิจารณานุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
5. พิจารณานุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
6. พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
8. พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การ Outsource หน้าที่งาน

บริษัทจัดการได้ Outsource งานในบางหน่วยงานให้กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในการเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำหนดไว้

สำหรับงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้มอบหมายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ปฏิบัติหน้าที่นั้น ๆ ในการบริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ให้เป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินกิจการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์

ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่สามารถส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ

เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฯ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาผลดำเนินงานในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์

- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี

- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

- 2.10 ติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์และนำเสนอภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน**
- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่นเจ้าหน้าที่ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันการให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 (หก) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินประกันการตกแต่งภายในพื้นที่เช่า (ถ้ามี)
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 88 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลัก มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	7	นายวรนนท์ อัสวักติเมธิน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ /ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 19 ปี
		นายปรุทธิ สมบัติ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 13 ปี
		นางสาวนิชานันท์ สิริปิยพันธ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 12 ปี
		นางฉัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้จัดการ/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 ปี
		นายพลภัฏฐ์ เลิศพชาพงศ์	ผู้จัดการ/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ อสังหาริมทรัพย์ 6 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
		นายธนิศร รุ่งรัตนไทร นางสาวสุปราณี นิลละอ	ผู้จัดการ/ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ อสังหาริมทรัพย์ 30 ปี เจ้าหน้าที่/ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ อสังหาริมทรัพย์ 4 ปี
ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล	1	นายอานุกาฬ โคมศรี	ผู้อำนวยการและผู้จัดการกองทุน ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน 9 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	3	นางสาวฉนิสร เอกโชชินวงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 17 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 5 ปี
สายปฏิบัติการ	1	นางสาวศศิวิทย์ กฤษณะสมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 24 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	3	นางสาวศศิวิทย์ กฤษณะสมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 24 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 19 ปี
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	7	นางสาวนิศานาด วงสวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 30 ปี
สายกำกับ ตรวจสอบและ บริหารความเสี่ยง	1	นางสาวภาณุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ การปฏิบัติงาน 29 ปี

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.อนุญาตแล้ว
- สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากความเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จึงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.2 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ขึ้นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

8.1.5.3 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.5.1 และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อ	LHHOTEL
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

โครงการที่เข้าลงทุน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1. โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2558
2. โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2560
3. โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562

รูปแบบการเข้าลงทุน

1. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 19.67 ปี)
2. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 17.50 ปี)
3. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 26.27 ปี)

ทุนชำระแล้ว

6,051,964,000 บาท

อายุของกองทรัสต์

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช 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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อประสงค์จะมอบหมายงานบางส่วนให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินหลักแทนโดยจะกำหนดอัตราค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. บริหารดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ
2. จัดให้มีการซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงฟื้นฟูและดัดแปลงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามความจำเป็นและสมควร
3. จัดเก็บรายได้จากทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. ปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์สุจริตและใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์และคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

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

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้น ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณี ที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

(12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

(12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชิงทรัสต์

(14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้

(14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้

- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของ
ผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน
อีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการ
กองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์
เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์ราย
เดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สิน
อย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอัน
ควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (14) หากมี
ค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว
ของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์
ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะ
ได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และ
บุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่
จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินใน
กองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดย
สุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับ
บุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว
เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์
ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้
และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ
กองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง
- (21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 8.3.2 (23)
- (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือ

หน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุง เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-9090
โทรสาร : 0-2264-0789-90

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 189/67,189/68 หมู่ที่10 ถนนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัด
นนทบุรี 11130
โทรศัพท์ : 0-2642-2712-4
โทรสาร : 0-2642-2711

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1) นางจันทนา กาญจนาคม | ประธานกรรมการ |
| 2) นายมนรัฐ ผลสิทธิ์ | กรรมการ |
| 3) นายวรรณท์ อัสวักติเมธิ | กรรมการ |
| 5) นายปรวดี สมบัติ | กรรมการ |

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี -

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก

- 1.1. การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้สายการลงทุนที่ต้องทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน ส่งคำสั่งซื้อขายให้ Broker แยกต่างหากจากหน่วยงานอื่น โดยมีการควบคุมการเข้า-ออกด้วยระบบ Access Control
- 1.2. กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าสายการลงทุนก่อน และบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก
- 1.3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยง และฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานจะมีพื้นที่ทำงานแยกเป็นสัดส่วน โดยมีโครงสร้างองค์กร และรายละเอียดขอบเขตหน้าที่ของแต่ละฝ่ายงาน และแผนผังการจัดพื้นที่ทำงาน

2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด
3. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้

ธุรกรรมที่กำกับดูแล

- กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดตั้ง กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
 - กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มทุน/ลดทุน กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
 - กรณีผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างเตรียมการจ่ายเงินปันผล กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอนดังนี้
 - 4.1. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติเพื่อทุกครั้งที่มีฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
 - 4.2. กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดบนพื้นฐานว่า กรรมการไม่ได้ปฏิบัติงานประจำวัน (Day to day operation) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทุกวัน ได้ ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็น ได้แก่ การผิณนัฒนาระหนัของบรืษัตผู้ออกหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีการรายงานรายชื่อบริษัทดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รายชื่อบรืษัตผู้ออกหลักทรัพย์ที่ผิณนัฒนาระหนันั้นจะต้องขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ซึ่งฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) ด้วย

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	• ขั้นตอนในการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และวิธีประเมินความเสี่ยง • ระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก • วิธีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์
ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์	• แผนงานประจำปี และแผนการตรวจสอบประจำปี • การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด
ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• กระบวนการคัดเลือกครั้งแรก • เกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการคัดเลือก Service Provider	• เกณฑ์การคัดเลือก Service Provider
ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย	• เกณฑ์การพิจารณาประกันภัยทรัพย์สิน
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• การกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • การกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • วิธีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน • KPI ในการกำกับดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย	• ระบบดูแลการจัดเก็บรายได้ • ระบบควบคุมการเบิกค่าใช้จ่าย
ระบบการกำกับดูแลการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	• ระบบการพิจารณา/วัตถุประสงค์และรายละเอียดในการกู้ยืมเงิน
ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์ (หากมี)	• ระบบวิเคราะห์ความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการหารายได้
ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	• การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคล

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในผู้จัดการกองทรัสต์เอง
ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ	- ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม - ระบบงานของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
ระบบงานปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน	- ระบบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ - ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ - ระบบการกำกับของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน - ระบบการรับประกันภัยสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	- ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ - แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน - การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุน โดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

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

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

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

- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

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

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

9.11.1. รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.11.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.11.3 รายงานเหตุการณ์อื่นๆตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทางเว็บไซต์ www.set.or.th

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกัน ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลาค้นไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและ]จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุม เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ใ้กรณีผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ฅ) การเลิกกองทรัสต์

- 3) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กองทุนได้จ้างบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซเชล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นผู้สรรหาและว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการบริหารจัดการกองทุน

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 847,000 ล้านบาท

9.15 กรณีการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

10.2. การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2563 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาถึงปัจจุบัน

10.3 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After Process)

กองทรัสต์ให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ตามโอกาสที่เหมาะสม ดังนี้

- การบริจาคเงินจากการขายกระเป๋าผ้าให้กับมูลนิธิเด็กโรคหัวใจ ในพระอุปถัมภ์ ของสมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์
- ร่วมบริจาคชุดชั้นใน เพื่อมอบให้มูลนิธิบ้านกึ่งวิถีหญิง จังหวัดปทุมธานี

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบายระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสียหายที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาพร้อมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาวนุช เอี่ยมนวชาต

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

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

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์/REIT Manager	- ค่าธรรมเนียมการจัดการ
2	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
3	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจ เม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ค่าธรรมเนียมจัดการด้านบุคคล
4	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮ เทล จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับผลประโยชน์ตอบแทนจาก กองทรัสต์ - ค่าบริหารระบบบริหาร ศูนย์การค้า
5	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63)	ลักษณะรายการ
	(มหาชน) (LHBANK)	- ผู้ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด - ผู้ให้กู้	ค่าบริการสาธิตอุปโภค - เงินฝากธนาคาร - ค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ยเงินกู้ - ผลตอบแทนทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยงของ อัตราดอกเบี้ย
6	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ผู้ถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ ค่าบริการสาธิตอุปโภค - ผลตอบแทนทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยงของ อัตราดอกเบี้ย
7	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- สัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้ เช่า
8	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	- มีผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกัน	- เบิกชดเชยค่าใช้จ่าย

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง หรือที่ website ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด www.lhfund.co.th และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. www.sec.or.th

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียด ดังนี้

12.1.1 การลงทุนโดยการเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในฐานะ เจ้าของทรัพย์สิน

ความสัมพันธ์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และบริษัทแอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นทางตรงในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนร้อยละ 60 และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอาคาร โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 5,874.25 ล้านบาท จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร โครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจะแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ความเหมาะสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่ กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน อิสระ 2 ราย กล่าวคือ 6,256 ล้านบาท และ 6,250 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ก่อนการลงทุน

12.1.2 การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัดจำนวนประมาณร้อยละ 99.95 และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริหารจัดการระบบ คอมพิวเตอร์ เพื่อบริหารจัดการศูนย์การค้า

ความเหมาะสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การที่กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัดเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริหารจัดการระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อบริหารจัดการศูนย์การค้า เนื่องจาก บุคคลดังกล่าวเป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และค่าตอบแทนที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะได้รับเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาด จึงมีความเหมาะสมผล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หัวข้อรายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

12.1.3 การให้เข้าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เข้าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดจำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เข้าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 102 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2566

ความเสมอภาคของผลการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจเป็นสาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เข้าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันประมาณร้อยละ 10 อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า ทั้งนี้ ในการต่อสัญญาคราวต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับให้ค่าเช่าใกล้เคียงกับช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เข้าพื้นที่ในโครงการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคล เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนข้อมูลนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน)
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละ โครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.1.4 การกู้ยืมเงิน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดจำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ กองทรัสต์ กล่าวคือ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ความเหมาะสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลากู้ยืม ระยะเวลาปลอดเงินต้น ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นของธุรกรรมการกู้ยืมเงินในลักษณะสินเชื่อโครงการระยะยาว (Project Finance) ของธนาคารพาณิชย์อื่นๆ พบว่ารายละเอียดและเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ให้กู้มีความใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้แก่ลูกค้าชั้นดีในธุรกิจประเภทเดียวกัน ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ให้กู้เป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าผู้ให้กู้อื่น

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

12.2.1 การให้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บลจ.ไทยพาณิชย์

ในฐานะ ทรัสต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประมาณ 132 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 114 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 10 ตุลาคม 2564 , ตู้ ATM จำนวน 2 เครื่อง โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 10 ตุลาคม 2564 และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมประมาณ 16 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 10 ตุลาคม 2564 (KIG401) และ 13 กุมภาพันธ์ 2565 (KI3401)

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว พบว่า เป็นการเช่าเป็นสาขาของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันในศูนย์การค้า อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า

12.2.2 นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณี ที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

- (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

12.3 แนวโน้มการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ในอนาคต รายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้ดูแลผลประโยชน์	- ค่าธรรมเนียมดูแลผลประโยชน์
2	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ค่าธรรมเนียมจัดการด้านบุคคล
3	บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทน (เงินปันผลจากกองทรัสต์)
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LHBANK)	- ผู้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) - ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค - เงินฝากธนาคาร - เงินลงทุนในเงินฝากประจำ - เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก - จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - ค่าธรรมเนียมจากการใช้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงิน
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ - ผู้ให้กู้ - ให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค - จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม - ค่าธรรมเนียมจากการใช้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงิน
6	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- สัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า

12.4 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

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

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินประจำปี 2563 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2563

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์

รายการสินทรัพย์	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,446,956,637	92.07%	6,484,244,063	90.07%	6,457,262,387	91.18%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	287,829,328	4.11%	562,921,807	7.82%	451,210,468	6.37%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	160,359,447	2.29%	97,402,788	1.35%	92,383,461	1.30%
จากดอกเบี้ย	2,450	0.00%	5,087	0.00%	1,088,135	0.02%
จากการให้เช่าและบริการ	89,716,085	1.28%	45,646,530	0.63%	58,023,967	0.82%
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,671,186	0.14%	3,000	0.00%	186,619	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,149,670	0.02%	981,650	0.01%	1,212,378	0.02%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	10,191,516	0.14%
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	6,232,960	0.09%	7,636,986	0.11%	10,024,805	0.14%
รวมสินทรัพย์	7,001,917,763	100.00%	7,198,841,911	100.00%	7,081,583,736	100.00%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้การค้า	26,401,496	0.38%	42,926,811	0.60%	50,566,814	0.71%
เจ้าหนี้อื่น	4,685,807	0.07%	5,691,649	0.08%	7,860,911	0.11%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,634,925	0.18%	16,627,867	0.23%	42,850,977	0.61%
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,396,449	0.02%	4,784,616	0.07%	5,147,083	0.07%
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	279,204,311	3.99%	311,861,408	4.33%	291,658,132	4.12%

รายการสินทรัพย์	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
เงินกู้ยืมระยะยาว	836,104,717	11.94%	900,000,000	12.50%	900,000,000	12.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,859,220	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	7,788,539	0.11%	11,661,287	0.16%	11,295,827	0.16%
รวมหนี้สิน	1,170,075,464	16.71%	1,293,553,638	17.97%	1,309,379,744	18.49%
สินทรัพย์สุทธิ	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%	5,772,203,992	81.51%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,978,259,940	71.10%	4,978,259,940	69.15%	4,978,259,940	70.30%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	853,582,359	12.19%	927,028,333	12.88%	793,944,052	11.21%
สินทรัพย์สุทธิ	5,831,842,299	83.29%	5,905,288,273	82.03%	5,772,203,992	81.51%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (หน่วย : บาท)	11.9489		12.0994		11.8267	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอค เอช ซีโอปิ้ง เซ็นเตอร์

งบกำไรขาดทุน	2563		2562		2561	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	658,233,691	98.48%	1,309,536,474	99.19%	1,296,804,235	99.45%
รายได้ดอกเบี้ย	4,028,930	0.60%	9,019,957	0.68%	5,734,069	0.44%
รายได้อื่น	6,105,235	0.91%	1,738,260	0.13%	1,401,197	0.11%
รวมรายได้	668,367,856	100.00%	1,320,294,691	100.00%	1,303,939,501	100.00%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	269,062,291	40.26%	441,849,433	33.47%	469,344,349	35.99%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,468,513	1.12%	7,447,065	0.56%	7,292,210	0.56%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,902,713	0.73%	4,909,626	0.37%	4,878,814	0.37%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544,153	0.23%	1,922,408	0.15%	1,921,745	0.15%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,284,563	6.93%	83,602,385	6.33%	77,188,024	5.92%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017,874	0.15%	979,150	0.07%	2,787,019	0.21%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	51,095,752	7.64%	103,243,473	7.82%	100,551,520	7.71%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	55,703,273	8.33%	72,970,915	5.53%	80,010,794	6.14%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296,909	3.64%	29,250,000	2.22%	40,993,640	3.14%
รวมค่าใช้จ่าย	461,376,041	69.03%	746,174,455	56.52%	784,968,115	60.20%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	206,991,815	30.97%	574,120,236	43.48%	518,971,386	39.80%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	212,574		20,610		(52,646)	0.00%

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้น	(58,580,924)		26,997,483		29,656,170	2.27%
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(58,368,350)		27,018,093		29,603,524	2.27%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,623,465		601,138,329		548,574,910	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	2563 (บาท)	2562 (บาท)	2561 (บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	206,991,815	574,120,236	518,971,386
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	212,574	20,610	(52,646)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน	(58,580,924)	26,997,483	29,656,170
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,623,465	601,138,329	548,574,910
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี/งวด จำนวน 488,064,700 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท	-	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(222,069,439)	(468,054,048)	(439,258,231)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด (ลดลง)	(73,445,974)	133,084,281	109,316,679
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	5,905,288,273	5,772,203,992	5,662,887,313
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	5,831,842,299	5,905,288,273	5,772,203,992

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 668.37 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 658.23 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 4.03 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 6.11 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 461.38 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 269.06 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 55.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 51.10 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.93 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.28 ล้านบาท กองทรัสต์มี

รายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 206.99 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงและขาดทุนยังไม่เกิดขึ้นจริงรวมทั้งสิ้น (58.37) ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 148.62 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 5,831.84 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11,9489 บาทต่อหน่วย ในปี 2563 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด - โควิด-19 ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ได้ปิดบริการตั้งแต่ 22 มีนาคม 2563 ถึง 16 พฤษภาคม 2563 ตามประกาศราชกิจจานุเบกษา แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 7 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งหลังจากกองทรัสต์ได้เปิดดำเนินงานเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2563 ได้ดำเนินการตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด-19 อย่างเคร่งครัด

(ข) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสิ้น 658.23 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 ที่มีรายได้รวมรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 1,309.54 ล้านบาท และมีรายได้ดอกเบี้ยปี 2563 ทั้งสิ้น 4.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 4.99 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีรายได้ดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9.02 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีผลการดำเนินงานในปี 2563 และ 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในปี 2563 รวมทั้งสิ้น 461.38 ล้านบาท ลดลง 284.80 ล้านบาท จากปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 746.17 ล้านบาท

โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 269.06 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 55.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 51.10 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 14.93 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.28 ล้านบาท

(3) รายได้สุทธิของกองทรัสต์ (Net Property Income)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 206.99 ล้านบาท โดยในปี 2562 มีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 574.12 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ลดลง 367.13 ล้านบาท

(4) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ปี 2563 กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมรวมทั้งสิ้น 61.22 ล้านบาท ประกอบด้วย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.90 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.54 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 46.28 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ได้แก่ ค่าผู้ประเมินราคาอิสระและค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีรวมทั้งสิ้น 1.02 ล้านบาท

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	2563	2562	2561
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,468,513	7,447,065	7,292,210
ค่าธรรมเนียมทราสต์	4,902,713	4,909,626	4,878,814
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544,153	1,922,408	1,921,745
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,284,563	83,602,385	77,188,024
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017,874	979,150	2,787,019

(5) อัตรากำไรขั้นต้น

ปี 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการปล่อยเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร PROFITABILITY RATIO	2563	2562	2561
อัตรากำไรขั้นต้น	60.66%	67.08%	64.36%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	35.14%	46.08%	43.18%
อัตรากำไรอื่น	1.52%	0.81%	0.55%
อัตรากำไรสุทธิ	31.45%	43.84%	40.02%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.55%	9.72%	8.99%

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2563 ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยทางบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวนเงิน 24.30 ล้านบาท

(7) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินเพิ่มสูงขึ้นอัตราร้อยละ 0.06 คิดเป็นจำนวน 4 ล้านบาทโดยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินค่าในปี 2563 อยู่ที่ 6,493 ล้านบาท โดย บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach 3 ปีย้อนหลัง

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2561 (ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (31 ธันวาคม 2563)	บริษัท เอเชีย แอปไพร์ซัล จำกัด (15 สิงหาคม 2562)	บริษัท เอเชีย แอปไพร์ซัล จำกัด (15 สิงหาคม 2561)
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	6,493.00	6,489.00	6,463.00

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.96%	7.98%	7.33%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.18	0.18

(8) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,170.08 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.55 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 1,293.55 ล้านบาท อันประกอบด้วย เงินมัดจำการเช่าและบริการ จำนวน 279.20 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 836.10 ล้านบาท

รายละเอียดการกู้ยืมของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแหล่งการกู้ยืมเงินเป็น ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 คัดลอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก ปีถัดไปคัดลอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2571

กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ในปี 2563 เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ทำให้มียอดคงเหลือ เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 840 ล้านบาท หักดอกเบี้ยรูดตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจำนวน 3.89 ล้านบาท กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสุทธิจำนวน 836.10 ล้านบาท

(9) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 160.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม โดยแบ่งเป็นเงินสด 3.05 ล้านบาท และเงินฝากธนาคาร 157.31 ล้านบาท

ทั้งนี้ สภาพคล่องของกองทรัสต์สำหรับปี 2563 มาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 373.53 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 310.57 ล้านบาท

ในปี 2563 เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนโดยการวิเคราะห์อัตราส่วนสำคัญ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio), อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ (debt service coverage ratio), อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio), อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน, วงเงินกู้ยืมในปัจจุบันจากสถาบันการเงิน เป็นต้น บริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามภาระผูกพันและตามเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการใช้

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง LIQUIDITY RATIO	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.67	1.82	1.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.78	0.36	0.37
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.48	0.25	0.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.34	28.69	22.35
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	50	13	16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.19	10.29	9.28
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	36	35	39

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	373,528,564	503,044,608	662,843,505
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(310,571,905)	(498,025,281)	(659,749,844)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62,956,659	5,019,327	3,093,661
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	97,402,788	92,383,461	89,289,800
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	160,359,447	97,402,788	92,383,461

(10) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 รวม 0.3500 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก (ราคา IPO) และราคาตลาด ณ สิ้นปี 2563 (Closing) อยู่ที่ร้อยละ 3.43 และร้อยละ 3.07 ตามลำดับ โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามรายละเอียดข้อ 7.3

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาทต่อหน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1 มกราคม 2563 – 28 กุมภาพันธ์ 2563	0.1000	30 เมษายน 2563
1 มีนาคม 2562 – 31 สิงหาคม 2563	0.1000	5 พฤศจิกายน 2563
1 กันยายน 2563 – 31 ตุลาคม 2563	0.1000	30 ธันวาคม 2563
1 พฤศจิกายน 2563 – 31 ธันวาคม 2563	0.0500	19 มีนาคม 2564

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ปี	2563	2562	2561	2560	2559	2558	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธ.ค. 2557 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 2557
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.350	0.954	0.916	0.883	0.853	0.775	0.022
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก* (10.20 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557) (%)							
(3.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1) + (3.2) (%)	3.43%	9.35%	8.98%	8.66%	8.36%	7.60%	0.22%

(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (11.40 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563)							
(4.1) อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	3.07%	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1) + (4.2) (%)	3.07	8.37%	8.04%	7.75%	7.48%	6.80%	0.19%

*คำนวณจากจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปีย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์ ณ ราคาเสนอขายครั้งแรก

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

14.2.1 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ภายนอก

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชน ในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 ถึง 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

14.2.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์อื่นๆ

- ไม่มี -

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรณ ภัทรวิกรม) (นางสาววิศวิมล พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

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

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

WWW.SCBAM.COM 

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ (LHSC)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,468.51	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544.15	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,902.71	0.08	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	46,284.56	0.79	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017.87	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296.91	0.41	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	269,062.29	4.58	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	106,799.02	1.82	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	461,376.04	7.86	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 5,881,077,692 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม โดยเฉพาะธุรกิจในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญาตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ในปี 2563 จำนวน 658 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 98 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญากับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก ราย และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ประเมินและทดสอบระบบควบคุมภายในทั่วไปของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯได้ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.3 และข้อ 8 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเงิน 6,447 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน
- พิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว
- ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ

- สอบทานข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงขององค์กรฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการองค์กรฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น
- สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการองค์กรฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีขององค์กรฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีขององค์กรฯ ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่กำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการองค์กรฯ และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการองค์กรฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการองค์กรฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำ

- สรุปลักษณะเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว



Building a better
working world

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2564

รหัสเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

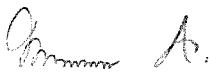
	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	287,829,328	562,921,807
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8	6,446,956,637	6,484,244,063
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 15	160,359,447	97,402,788
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10, 15	89,716,085	45,646,530
จากดอกเบี้ย	15	2,450	5,087
อื่น	15	9,671,186	3,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,149,670	981,650
สินทรัพย์อื่น		6,232,960	7,636,986
รวมสินทรัพย์		7,001,917,763	7,198,841,911
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		26,401,496	42,926,811
เจ้าหนี้อื่น		4,685,807	5,691,649
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	12,634,925	16,627,867
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		1,396,449	4,784,616
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	15	279,204,311	311,861,408
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 15	836,104,717	900,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า		1,859,220	-
หนี้สินอื่น		7,788,539	11,661,287
รวมหนี้สิน		1,170,075,464	1,293,553,638
สินทรัพย์สุทธิ		5,831,842,299	5,905,288,273

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท		4,978,259,940	4,978,259,940
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 488,064,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท		4,978,259,940	4,978,259,940
กำไรสะสม	12	853,582,359	927,028,333
สินทรัพย์สุทธิ		5,831,842,299	5,905,288,273
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.9489	12.0994
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		488,064,700	488,064,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวรรณท อัครกิตติเมธิน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายธุรกิจกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายบัญชีกองทุน

รหัสที่เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ๐๐๑ ๑๒ ซีโอบีงี เงินเคอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของ กองทรัสต์	หมายเลข/ วันตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2563			2562		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8)										
โครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21										
ที่ตั้ง สุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ										
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ										
97,905 ตร.ม.										
31 สิงหาคม 2563										
5,960,716,141										
6,446,956,637										
95.73										
5,939,379,538										
6,484,244,063										
92.01										
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์										
5,960,716,141										
6,446,956,637										
95.73										
5,939,379,538										
6,484,244,063										
92.01										
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
พันธบัตร										
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20109A	9 มกราคม 2563	1.406	-	-	-	14,994,272	14,995,379	0.21
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20109B	9 มกราคม 2563	1.378	-	-	-	19,993,799	19,993,963	0.28
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20123B	23 มกราคม 2563	1.140	-	-	-	15,989,014	15,989,014	0.23
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20206B	6 กุมภาพันธ์ 2563	1.388	-	-	-	12,981,363	12,983,513	0.19
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20220B	20 กุมภาพันธ์ 2563	1.265	-	-	-	1,996,568	1,996,540	0.03
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20312A	12 มีนาคม 2563	1.120	-	-	-	49,891,305	49,891,305	0.71
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20312B	12 มีนาคม 2563	1.216	-	-	-	69,820,068	69,834,799	0.99
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20326A	26 มีนาคม 2563	1.120	-	-	-	14,952,123	14,960,979	0.21
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20430A	30 เมษายน 2563	1.171	-	-	-	9,959,072	9,961,643	0.14
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20514A	14 พฤษภาคม 2563	1.175	-	-	-	158,326,261	158,317,168	2.25
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20528A	28 พฤษภาคม 2563	1.178	-	-	-	14,930,982	14,928,665	0.21
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20611A	11 มิถุนายน 2563	1.130	-	-	-	79,579,362	79,600,775	1.13
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20618A	18 มิถุนายน 2563	1.155	-	-	-	99,470,354	99,468,064	1.41
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21107A	7 มกราคม 2564	0.495	9,999,199	9,999,186	0.15	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21114B	14 มกราคม 2564	0.490	19,996,496	19,996,510	0.30	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21121A	21 มกราคม 2564	0.490	17,995,188	17,995,169	0.27	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21204A	4 กุมภาพันธ์ 2564	0.492	9,995,484	9,995,419	0.15	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21204B	4 กุมภาพันธ์ 2564	0.490	13,993,678	13,993,613	0.21	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21211B	11 กุมภาพันธ์ 2564	0.470	6,996,306	6,996,306	0.10	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21218B	18 กุมภาพันธ์ 2564	0.393	999,448	999,484	0.01	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21304A	4 มีนาคม 2564	0.200	12,995,585	12,995,585	0.19	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21304C	4 มีนาคม 2564	0.427	107,935,830	107,921,728	1.60	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21408A	8 เมษายน 2564	0.185	7,991,081	7,996,069	0.12	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21513A	13 พฤษภาคม 2564	0.205	39,923,046	39,970,367	0.59	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB21708A	8 กรกฎาคม 2564	0.150	38,927,818	38,969,892	0.58	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					287,749,159	287,829,328	4.27	562,884,743	562,921,807	7.99
รวมเงินลงทุน					6,248,465,300	6,734,785,965	100.00	6,502,264,281	7,047,165,870	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ เซ็นเตอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15	658,233,691	1,309,536,474
รายได้ดอกเบี้ย		4,028,930	9,019,957
รายได้อื่น		6,105,235	1,738,260
รวมรายได้		668,367,856	1,320,294,691
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	15	269,062,291	441,849,433
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 15	7,468,513	7,447,065
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 15	4,902,713	4,909,626
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	1,544,153	1,922,408
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14.4, 15	46,284,563	83,602,385
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,017,874	979,150
ค่าใช้จ่ายในการขาย		51,095,752	103,243,473
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15	55,703,273	72,970,915
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	15	24,296,909	29,250,000
รวมค่าใช้จ่าย		461,376,041	746,174,455
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		206,991,815	574,120,236
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		212,574	20,610
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7, 8	(58,580,924)	26,997,483
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(58,368,350)	27,018,093
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		148,623,465	601,138,329

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอปปิง เซ็นเตอร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		206,991,815	574,120,236
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		212,574	20,610
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(58,580,924)	26,997,483
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		148,623,465	601,138,329
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13, 15	(222,069,439)	(468,054,048)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(73,445,974)	133,084,281
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		5,905,288,273	5,772,203,992
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		5,831,842,299	5,905,288,273

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,623,465	601,138,329
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็น		
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(19,345,274)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,684,183,476)	(2,309,343,471)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,963,390,357	2,206,142,434
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(44,069,555)	12,377,437
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,637	1,083,048
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	(9,668,186)	183,619
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(168,020)	230,728
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,404,026	2,387,819
การลดลงในเจ้าหนี้การค้า	(16,525,315)	(7,640,003)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(1,005,842)	(2,169,262)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,832,668)	(25,501,877)
การลดลงในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(3,388,167)	(362,467)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(32,657,097)	20,203,276
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(3,872,748)	365,460
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	-	10,191,516
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(3,858,723)	(8,473,885)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296,909	29,250,000
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า	17,891	-
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(212,574)	(20,610)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	58,580,924	(26,997,483)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	373,528,564	503,044,608
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(60,000,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(28,352,466)	(29,971,233)
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(150,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(222,069,439)	(468,054,048)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(310,571,905)	(498,025,281)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	62,956,659	5,019,327
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	97,402,788	92,383,461
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 9)	160,359,447	97,402,788

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปิ้ง เซ็นเตอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี 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 พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สำนักงานประกันสังคม และ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 9 และร้อยละ 9 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (2562: ร้อยละ 9 และร้อยละ 9 ตามลำดับ)

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม โดยเฉพาะธุรกิจในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับ

มูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ จากกำไรสะสมดังกล่าวได้

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มใช้ในงวดปัจจุบัน

ก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ฯ จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต.

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนอของงบการเงินรวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้ โดยไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินเปรียบเทียบ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปีปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นการที่กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงินตามรูปแบบเดิมที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มียอดคงค้างเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่าของรายการตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่สามารถหาได้จากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งสุดท้ายก่อนวันที่วัดค่าเงินลงทุน ในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคา

เพื่อลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทrustee และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และTrustee และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่

แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

7. การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	562,922
ซื้อเพิ่ม	1,684,183
จำหน่าย	(1,963,390)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	3,859
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	212
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	43
ยอดปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	287,829

8. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	6,484,244	6,457,262
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,991	-
ซื้ออุปกรณ์	19,346	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(15,477)	26,000
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี	(43,147)	982
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	6,446,957	6,484,244

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2563	2562	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละ)	9.50	9.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	90 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดและเงินฝากระหว่างทาง	3,050	2,928	-	-
<u>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</u>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-	77	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,137	466	-	-
<u>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</u>				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	3,269	17,427	0.150	0.750
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	152,903	76,505	0.100	0.375
รวมเงินฝากธนาคาร	157,309	94,475		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	160,359	97,403		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,648	12,751
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	25,811	27,580
3 - 6 เดือน	5,466	101
6 - 12 เดือน	2,314	451
มากกว่า 12 เดือน	574	8
รวม	41,813	40,891
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	47,903	4,756
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	89,716	45,647

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
เงินกู้ยืม	840,000	900,000
หัก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	(3,895)	-
เงินกู้ยืม - สุทธิ	836,105	900,000

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	900,000
หัก: ชำระคืนเงินกู้	(60,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	840,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (2562: 30 ล้านบาท) เนื่องจากในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อปรับระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2564

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,080 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้เดิม

ในเดือนตุลาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ดังกล่าว โดยสาระสำคัญของวงเงินกู้ยืมมีรายละเอียดดังนี้

- วงเงินสินเชื่อ : จำนวน 1,072 ล้านบาท
- อัตราดอกเบี้ย : อัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 ต่อปี สำหรับ 3 ปีแรก
ปีถัดไปคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี
- ระยะเวลากู้ยืม : ชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนตุลาคม 2571
- กำหนดชำระดอกเบี้ย : ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส
- กำหนดชำระคืนเงินต้น : ชำระปีละ 1 ครั้งเริ่มจ่ายครั้งแรกในปี 2563
- วงเงินสินเชื่อดังกล่าวได้ถูกเบิกใช้แล้วทั้งจำนวน

วงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ภายใต้สัญญาวงเงินกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นกองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

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

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
กำไรสะสมต้นปี	927,028	793,944
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	206,992	574,120
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	212	21
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(58,581)	26,997
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	(222,069)	(468,054)
กำไรสะสมปลายปี	853,582	927,028

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม	วันที่จ่าย
		(บาท)	(พันบาท)	
13 กุมภาพันธ์ 2563	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562			
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.1550	75,650	12 มีนาคม 2563
9 เมษายน 2563	วันที่ 1 มกราคม 2563			
	ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563	0.1000	48,806	30 เมษายน 2563
6 ตุลาคม 2563	วันที่ 1 มีนาคม 2563			
	ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2563	0.1000	48,806	5 พฤศจิกายน 2563
8 ธันวาคม 2563	วันที่ 1 กันยายน 2563			
	ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2563	0.1000	48,806	30 ธันวาคม 2563
รวมประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		0.4550	222,069	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม	วันที่จ่าย
		(บาท)	(พันบาท)	
12 กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561			
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	0.1600	78,091	14 มีนาคม 2562
27 มีนาคม 2562	วันที่ 1 มกราคม 2562			
	ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562	0.1450	70,769	26 เมษายน 2562
4 มิถุนายน 2562	วันที่ 1 มีนาคม 2562			
	ถึงวันที่ 30 เมษายน 2562	0.1490	72,722	2 กรกฎาคม 2562
22 กรกฎาคม 2562	วันที่ 1 พฤษภาคม 2562			
	ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562	0.1550	75,650	19 สิงหาคม 2562
8 ตุลาคม 2562	วันที่ 1 กรกฎาคม 2562			
	ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562	0.1600	78,090	5 พฤศจิกายน 2562
2 ธันวาคม 2562	วันที่ 1 กันยายน 2562			
	ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562	0.1900	92,732	30 ธันวาคม 2562
รวมประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		0.9590	468,054	

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

14.2 ค่าธรรมเนียมทราสต์

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

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

14.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก
กองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการ
กองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ
เฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ประเภทของค่าธรรมเนียม	อัตราค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของ กองทรัสต์ฯ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้า	สำหรับการเช่าพื้นที่ร้านค้า: ไม่เกิน 0.5 - 1.5 เท่าของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่ รายนั้น ๆ สำหรับการเช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย: ไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 และ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อและขาย ตามลำดับ
ค่าธรรมเนียมในการคุมงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนา ทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุงหรือ พัฒนา

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการบริหาร จัดการด้านบุคคลจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ เฮาส์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ในฐานะผู้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ในฐานะผู้เช่า
สำนักงานประกันสังคม บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - ได้รับค่าบริการระบบบริหารศูนย์การค้า จากกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	- มีผู้จัดการกองทรัสต์ฯร่วมกัน	- เบิกชดเชยค่าใช้จ่าย

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,469	7,447	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,903	4,910	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,285	83,602	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.4
ค่าบริการจัดการด้านบุคคล	67,867	77,569	คิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้าน บุคคลตามจริง
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,627	4,572	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,297	29,250	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,109	7,094	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
สำนักงานประกันสังคม			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	20,084	48,415	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
ค่าบริการระบบบริหารศูนย์การค้า	3,658	3,658	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17.4
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	19,986	42,125	ตามที่ประกาศจ่าย

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย*	1,303	1,326
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย*	853	874
บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย*	4,537	10,501
ค่าบริการจัดการด้านบุคคลค้ำจ่าย*	-	2,140
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	3,269	17,504
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20	11
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1,995	1,885
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย*	-	160
เงินกู้ยืมระยะยาว	840,000	900,000
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	154,040	76,971
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	563	37
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2	5
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,673	2,673
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด		
เจ้าหนี้อื่น	33	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล		
ลูกหนี้อื่น	9,671	-

* แสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 3,667 ล้านบาท (2562: 4,445 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 62.36 (2562: ร้อยละ 75.84) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 17.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: ไม่มี) ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย
- 17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14
- 17.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่ต้องจ่ายในอนาคตมีจำนวนดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2563	2562
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	42	1
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	9	1
17.4 ในระหว่างปี 2561 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญาใช้บริการระบบบริหารศูนย์การค้ากับบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกำหนดระยะเวลาของสัญญา 3 ปี มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 18 ล้านบาท		
17.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 9 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า		

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้อาจจากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	288	-	288
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,447	6,447

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	563	-	563
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,484	6,484

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกหนี้ที่หลากหลายและมีจำนวนมากรายและกองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกหนี้เพื่อเป็นประกันในกรณีที่ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	ตาม ราคาดตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	288	-	-	-	288	0.150 - 0.495
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	-	156	4	160	0.100 - 0.150
ลูกหนี้	-	-	-	99	99	-
	288	-	156	103	547	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	26	26	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	5	5	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	13	13	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-	-	279	279	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	836	-	836	หมายเหตุ 11
	-	-	836	323	1,159	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 - 5 ปี	ตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	563	-	-	-	563	1.120 - 1.406
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	-	94	3	97	0.375 - 0.750
ลูกหนี้	-	-	-	46	46	-
	563	-	94	49	706	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	43	43	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	6	6	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	17	17	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-	-	312	312	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	900	-	900	หมายเหตุ 11
	-	-	900	378	1,278	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564