

รายงาน ประจำปี 2565



LHHOTEL

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
แอล เอช โฮเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
(LHHOTEL)

รายงานประจำปี 2565

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(LHHOTEL)



สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	14
1. ข้อมูลทั่วไป	14
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	15
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	79
4. ปัจจัยความเสี่ยง	84
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	104
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	104
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	103
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	105
8. โครงสร้างการจัดการ	110
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	137
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	145
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	146
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	147
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	154
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	154
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	156
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	163
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	165

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

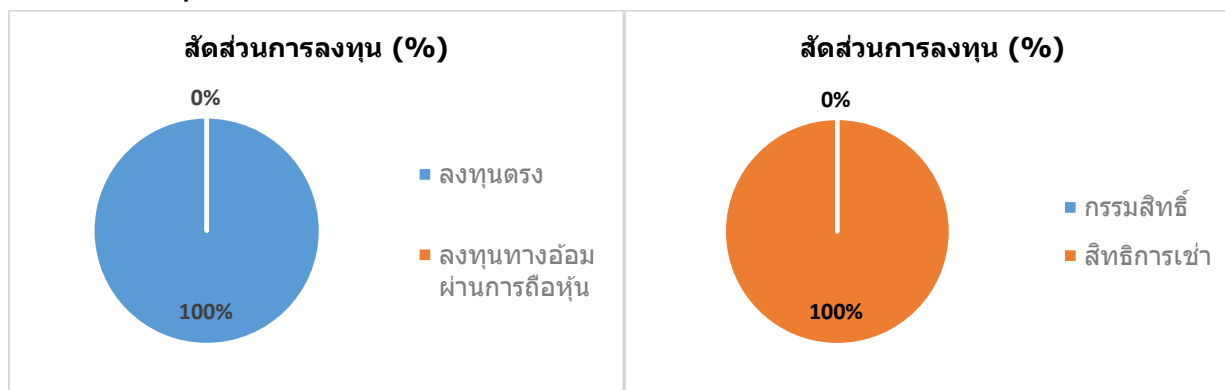
สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHHOTEL
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ธันวาคม 2558

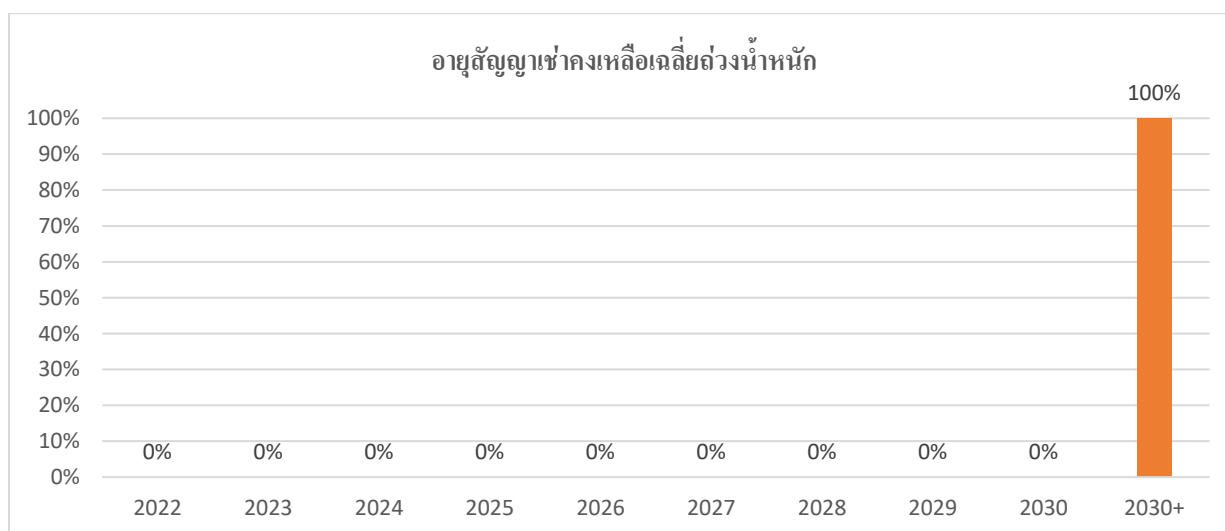
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	6,562,622,780 บาท
ราคาเปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.20 บาท
จำนวนหน่วย	537,919,900 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	6,307,030,256 บาท
NAV ต่อหน่วย	11.7248 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,051,964,000 บาท
Par ต่อหน่วย	10.00 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	11 ธันวาคม 2558
P/NAV	1.04 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน



ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนทางตรงในสิทธิการเข้าดังต่อไปนี้

1. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยสิทธิการเข้าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 17.7 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
2. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยสิทธิการเข้าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 15.4 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
3. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยสิทธิการเข้าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2590 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 24.3 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

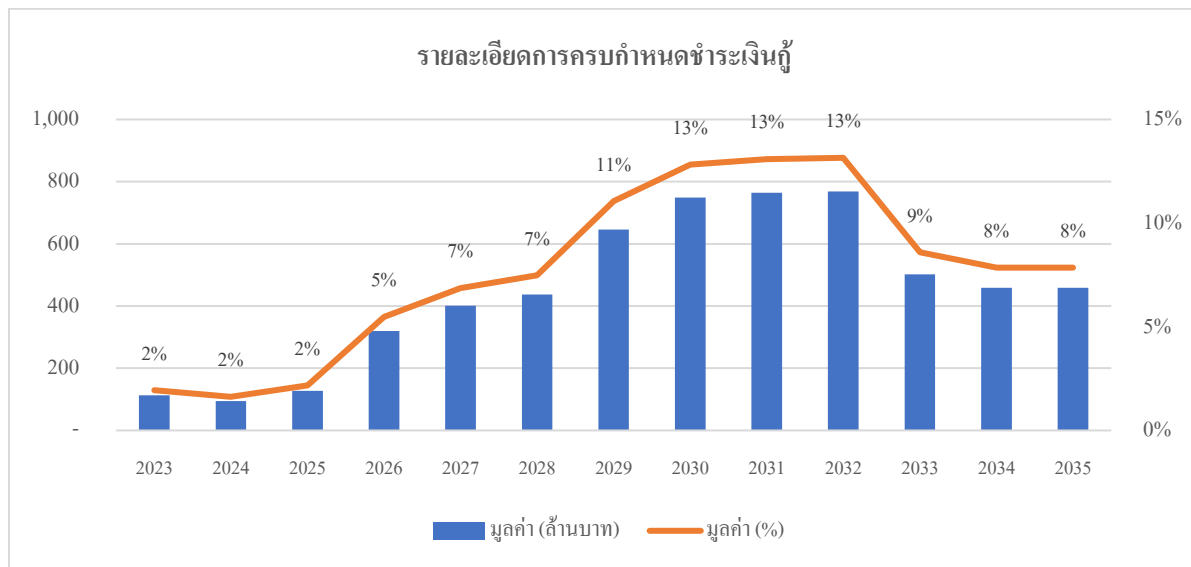


ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักทั้ง 3 โครงการโรงแรม คงเหลือประมาณ 19.1 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

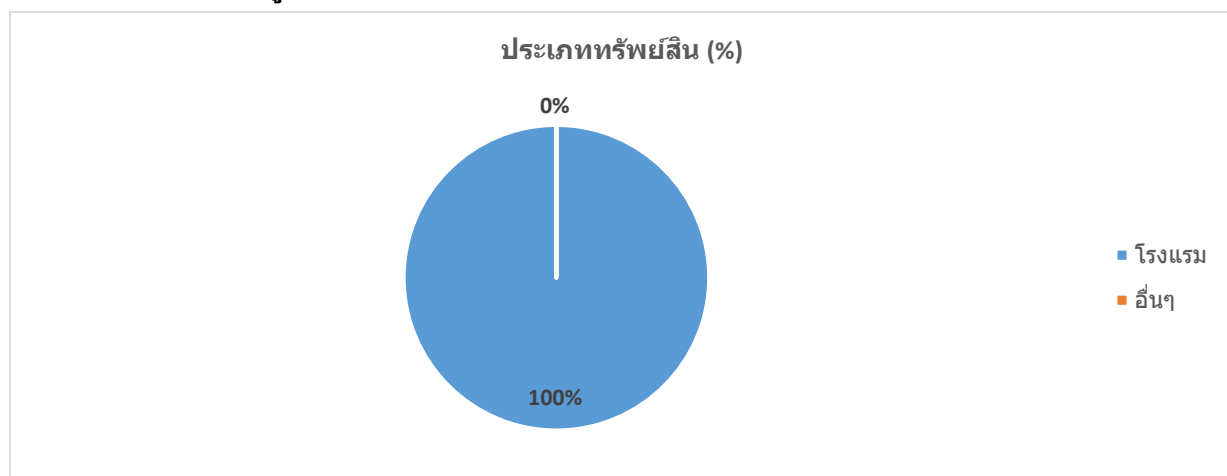
สินทรัพย์รวม	12,319,809,014 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	255,066,256 บาท
หนี้สินรวม	6,012,778,758 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	46.9% ของสินทรัพย์รวม*
ส่วนทุน	6,307,030,256 บาท	Credit rating	-

หมายเหตุ: สัดส่วนการกู้ยืมพิจารณาจากยอดเงินกู้ตามสัญญา ทั้งนี้กรณีพิจารณาจากหนี้สินรวมตามงบการเงิน สัดส่วนหนี้สินรวมคิดเป็นประมาณ 48.8% ของสินทรัพย์รวม



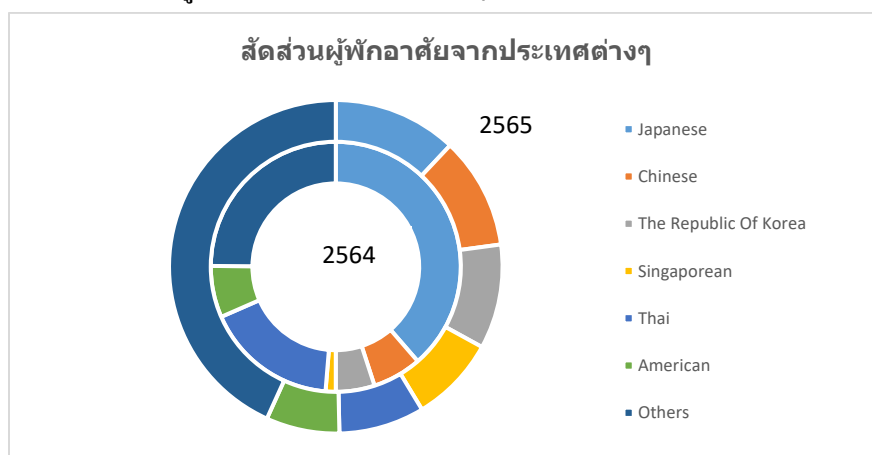
หมายเหตุ: แผนภูมิรายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ แสดงเฉพาะวงเงินกู้ระยะยาว เพื่อสะท้อนภาระผูกพันทางการเงินที่คาดการณ์ได้แล้วตามรายละเอียดสัญญาเงินกู้

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งเปิดให้ผู้เช่าพักสามารถใช้บริการผ่านการให้บริการของผู้เช่าช่วงภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” โดยในช่วงปี 2564 - 2565 มีสัดส่วนผู้พักอาศัยจากประเทศต่างๆดังนี้



รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,191.2 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,778.8 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,829.7 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น
1.	บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	79,228,210	14.73%
2.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชิล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	25,930,900	4.82%

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น
3.	กองทุนเปิดทีเอ็มบี อีสทาสปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟรา สตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	17,460,900	3.25%
4.	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	14,539,900	2.70%
5.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,915,100	2.40%
6.	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	11,307,350	2.10%
7.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด์ ฟันด์	10,353,340	1.92%
8.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,840,700	1.64%
9.	กองทุน ผสมปีชีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ	8,549,600	1.59%
10.	นางนวลจันทร์ ศิริสงกรานต์	7,880,000	1.46%

นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง และจะจ่ายภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหุ้น)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
11 ธ.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.0530	บาท	27 พ.ค. 2559
1 ม.ค. 2559 – 31 มี.ค. 2559	0.2000	บาท	27 พ.ค. 2559
1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.2650	บาท	31 ส.ค. 2559
1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.2375	บาท	30 พ.ย. 2559
1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.2300	บาท	23 มี.ค. 2560
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	0.2300	บาท	28 พ.ค. 2560
1 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.2000	บาท	30 ส.ค. 2560
1 ก.ค. 2560 - 30 ก.ย. 2560	0.2850	บาท	29 พ.ย. 2560
1 ต.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.2530	บาท	13 มี.ค. 2561
1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	0.2400	บาท	14 มิ.ย. 2561
1 เม.ย. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.2800	บาท	31 ส.ค. 2561

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหุ้น)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
1 ก.ค. 2561 - 30 ก.ย. 2561	0.3000	บาท	28 พ.ย. 2561
1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.2800	บาท	14 มี.ค. 2562
1 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562	0.2400	บาท	18 มิ.ย. 2562
1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.2800	บาท	19 ส.ค. 2562
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.3000	บาท	27 พ.ย. 2562
1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	0.2900	บาท	12 มี.ค. 2563
1 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563	0.1000	บาท	18 มิ.ย. 2563
1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	การงดจ่ายเงินปันผลเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งพิจารณาจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามประกาศ ทน/จ. 36/2563 เรื่องการผ่อนผันการดำเนินการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 และประกาศที่ สร.26/2564 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบบัญชี อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง 1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2565 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิติดลบจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้		
1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563			
1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563			
1 ม.ค. 2564 - 31 มี.ค. 2564			
1 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564			
1 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564			
1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564			
1 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565			
1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565			
1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2500	บาท	29 ธ.ค. 2565
1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.4500	บาท	23 มี.ค. 2566

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ (ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี)

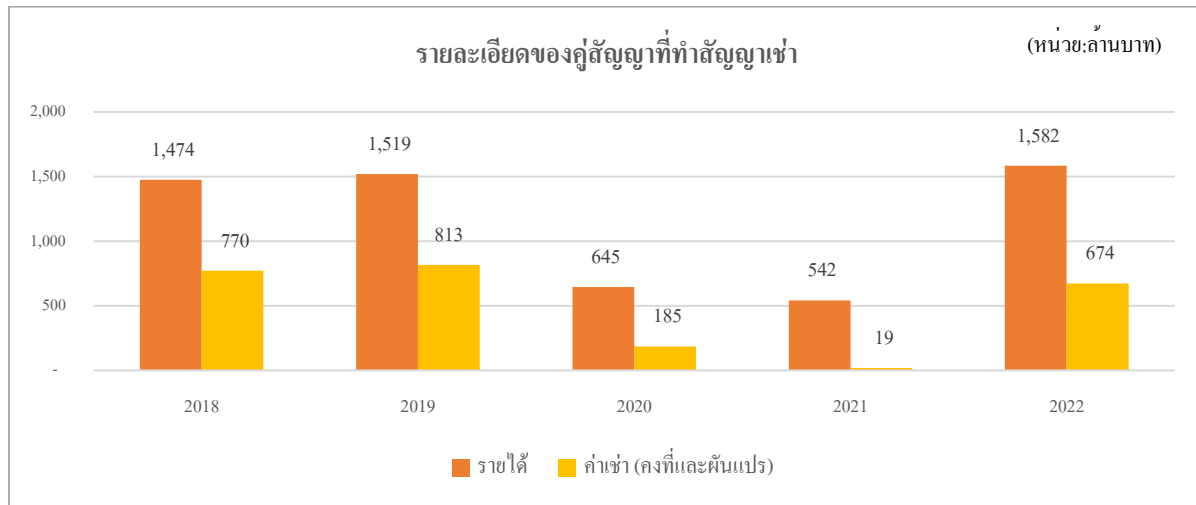
เนื่องด้วยกองทรัสต์ไม่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในรอบปีที่ผ่านมา จึงไม่มีข้อมูลแสดงในส่วนนี้

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

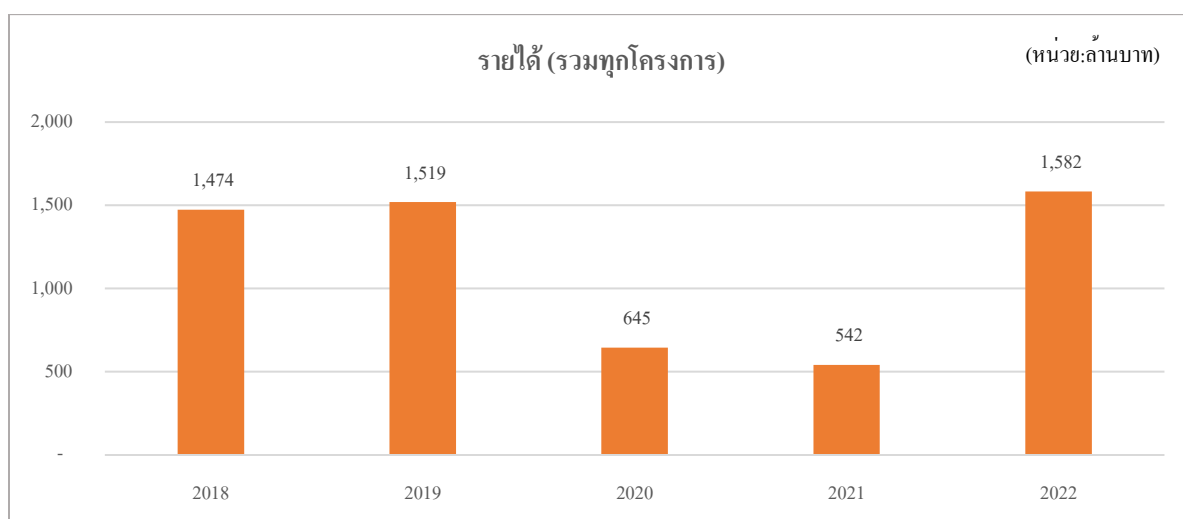
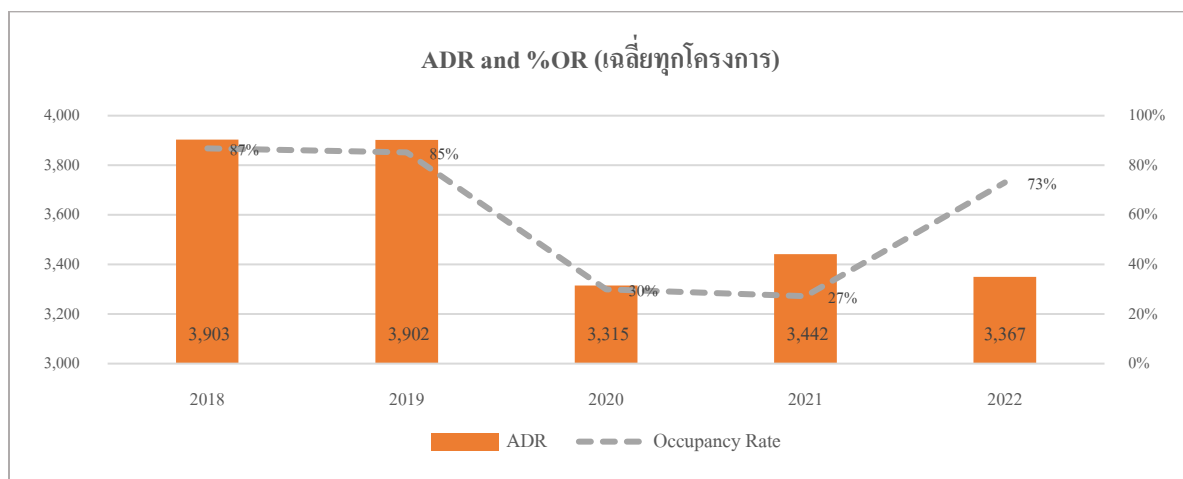
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงประมาณการจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลการประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ดังกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันและเวลาทำการ หรือทางอีเมลที่

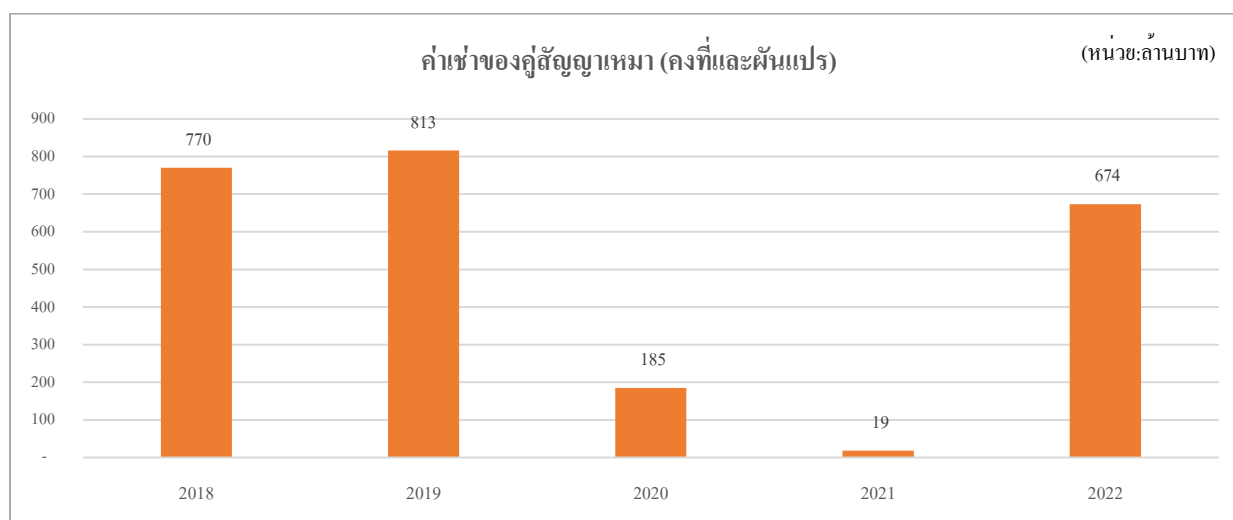
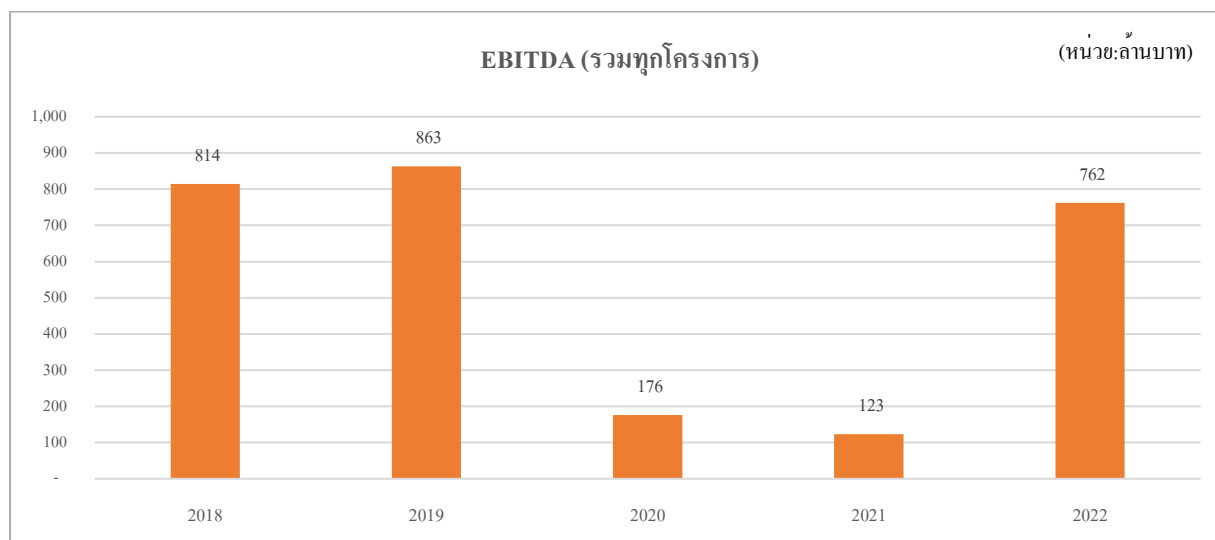
property@lhfund.co.th

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าเหมา



ผลการดำเนินงานย้อนหลัง





หมายเหตุ ในปี 2563 - 2565 ผลประกอบการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีการจัดการบริหารทรัพย์สินซึ่งแสดงในข้อ 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินสำคัญ	2563	2564	2565
Revenue (THB)	185,218,610	18,666,667	673,508,916
Other Income (THB)	2,155,514	970,110	2,600,279
Net investment income (THB)	(28,906,409)	(188,497,063)	416,750,037
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	(484,970,189)	(437,023,750)	711,268,769
EPU (THB)	(0.90)	(0.81)	1.32
DPU (THB)	0.10	0.00	0.70

ตัวเลขทางการเงินสำคัญ	2563	2564	2565
Capital Reduction	-	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	48.35%	49.59%	46.91%
Interest Cost (%)	3.16%	3.17%	3.37%
Operating Cash Flow (THB)	405,014,873	89,771,822	237,003,985
Investing Cash Flow (THB)	-	-	-
Financing Cash Flow (THB)	(405,094,870)	(45,785,636)	(266,206,277)
Net Cash Flow (THB)	(79,997)	43,986,186	(29,202,292)
NAV (THB)	6,167,265,212	5,730,241,462	6,307,030,256
P/NAV (Times)	0.87	0.77	1.04
Dividend Yield (%)	1.00%	0.00%	5.74%
Market Cap (THB)	5,379,199,000	4,410,943,180	6,562,622,780
Closing Price (THB)	10.00	8.20	12.20

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 676.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณ 656.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 673.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณ 654.8 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการลงทุนในโรงแรมทั้ง 3 โครงการ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ประกอบกับภาครัฐมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 โครงการลงทุนของกองทรัสต์ทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงที่ยังไม่มีการระบาดของโรค COVID-19 เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของสินทรัพย์ลงทุนในการฟื้นตัวและแนวโน้มในการสร้างประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระยะยาว

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 259.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 208.1 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรือประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนที่กองทรัสต์ชะลอการปรับปรุงช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 416.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณร้อยละ 321.1 หรือประมาณ 605.2 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 294.1 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาในปี 2565 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่คลี่คลายขึ้น และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ที่ฟื้นตัว ทำให้โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -437.0 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 262.8 หรือประมาณ 1,148.3 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,307.0 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11,7248 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 5,730.2 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6526 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของกำไรสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,227.46	NA	0.22%	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611.70	NA	0.03%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	8,846.36	NA	0.15%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่ได้เรียกเก็บ	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291.41	NA	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่ได้เรียกเก็บ	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	195,098.60	NA	3.24%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	37,698.26	NA	0.63%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585.37	NA	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	259,359.16	NA	4.32%	

หมายเหตุ

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือน โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6,025,377,151 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วง และเงื่อนไขสัญญาเช่าช่วงในการจัดหาผลประโยชน์ - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 - ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ - ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ - ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
- กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ - ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น - ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน - ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก - การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

- การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ - มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต - การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ - ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในขอยมหาดเล็กหลวง 1 - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่	3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม	4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์	

- เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัสต์
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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 เฮาส์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	- โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2558 - โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2560 - โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562
รูปแบบการเข้าลงทุน	- เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 17.7 ปี) - เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 15.4 ปี) - เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 24.3 ปี)
ทุนชำระแล้ว	6,051,964,000 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม

ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ดังตารางสรุปเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งเริ่มระบาดในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2563 และส่งผลกระทบต่ออย่างมากกับภาคธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางการบริหารให้สอดคล้องกับสถานการณ์ดังกล่าวในแง่ของรายได้ โดยปรับรูปแบบในการให้บริการให้มีความสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ โดยให้บริการในการกักตัวของนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางมาจากต่างประเทศ ปรับให้เป็นสถานที่กักกันทางเลือก (Alternative State Quarantine: ASQ) ขณะที่มีการชะลอค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อประเมินสถานการณ์ทางธุรกิจโรงแรมและลดต้นทุนการบริหารอื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าพักที่ลดลงอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการปรับลดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 21 จากอัตราปกติ ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2564 และได้ปรับลดประมาณร้อยละ 25 ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม 2565 รวมถึงค่าธรรมเนียมทรัสต์ประมาณร้อยละ 15 จากอัตราปกติ ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม 2565 ในแง่ของสภาพคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการแก้ไขสัญญาเงินกู้เพื่อพักการชำระคืนเงินต้นในปี 2564 – 2565 (รายละเอียดตามข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน) เพื่อเป็นการบริหารกระแสเงินสดภายใต้สถานการณ์ที่ไม่ปกติและเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น

โดยสถานการณ์การแพร่ระบาดได้เริ่มฟื้นตัวในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ประกอบกับภาครัฐมีการผ่อนคลายการควบคุมทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้นตามลำดับ และในวันที่ 1 ตุลาคม 65 คณะกรรมการโรคติดต่อแห่งชาติ ยกเลิกโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ออกจากโรคติดต่ออันตราย ให้เหลือเพียงโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

เดือน	วันที่	เหตุการณ์ในประเทศไทย
พ.ย. 64	30-11-64	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง สถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 26 มี.ค. 63 และได้ขยายระยะเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 64 – 31 มี.ค. 65 (คราวที่ 15)
ม.ค. 65	25-01-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง การขยายระยะเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 65 – 31 มี.ค. 65 (คราวที่ 16)
มี.ค. 65	23-03-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง การขยายระยะเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 65 – 31 พ.ค. 65 (คราวที่ 17)
เม.ย. 65	29-04-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง คำสั่งศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด – 19) ในการเลิกกักตัวคนต่างประเทศที่มีเอกสารรับรองการฉีดวัคซีนเดินทางเข้าไทยได้โดยลงทะเบียน Thailand Pass แต่ไม่ต้องกักตัว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค. 65
พ.ค. 65	26-05-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง การขยายระยะเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ย. 65 – 30 ก.ค. 65 (คราวที่ 18)
มิ.ย. 65	23-06-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ คำสั่งนายกรัฐมนตรี เรื่อง ยกเลิกศูนย์บูรณาการแก้ไขสถานการณ์โควิด - 19 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด -19 ได้คลี่คลายลง
มิ.ย. 65	29-06-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง คำสั่งศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด – 19) ในการเลิกกักตัวคนต่างประเทศที่มีเอกสารรับรองการฉีดวัคซีนเดินทางเข้าไทยได้โดยไม่ต้องลงทะเบียน Thailand Pass และไม่ต้องกักตัว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 65
ก.ค. 65	27-07-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง การขยายระยะเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 65 – 30 ก.ย. 65 (คราวที่ 19)
ก.ย. 65	21-09-65	คณะกรรมการโรคติดต่อแห่งชาติ ยกเลิกโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ออกจากโรคติดต่ออันตราย ให้เหลือเพียงโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 65
ก.ย. 65	29-09-65	ราชกิจจานุเบกษาเผยแพร่ ประกาศ เรื่อง การยกเลิกประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร ประกาศ ข้อยกเว้น และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 65

ทั้งนี้การที่ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” ของโครงการลงทุนของกองทรัสต์เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ทำให้มีความคล่องตัวในการตัดสินใจและปรับตัวได้ดีตามการแพร่ระบาดที่มีความไม่แน่นอนสูง ทำให้สามารถบริหารจัดการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ที่ประเทศไทยเพิ่งเริ่มเปิดประเทศ

ประกาศจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่สำคัญระหว่างปี 2564 – 2565

1.) ประกาศ ที่ ทจ. 39/2564 เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ตามที่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีประกาศ ที่ ทจ. 39/2564 โดยมีการกำหนดยกเลิกความใน (ข) ของ (3) ในข้อ 10 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลดข้อจำกัดในกำหนดโครงสร้างค่าเช่า กรณีที่กองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคล

ที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ซึ่งได้กำหนดให้จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า และประกาศที่ ทจ. 39/2564 ให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

2.) ประกาศ ที่ สร.26/2564 เกี่ยวกับ ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ตามที่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้มีประกาศแนวทางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ไ้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้อิทธิพลในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

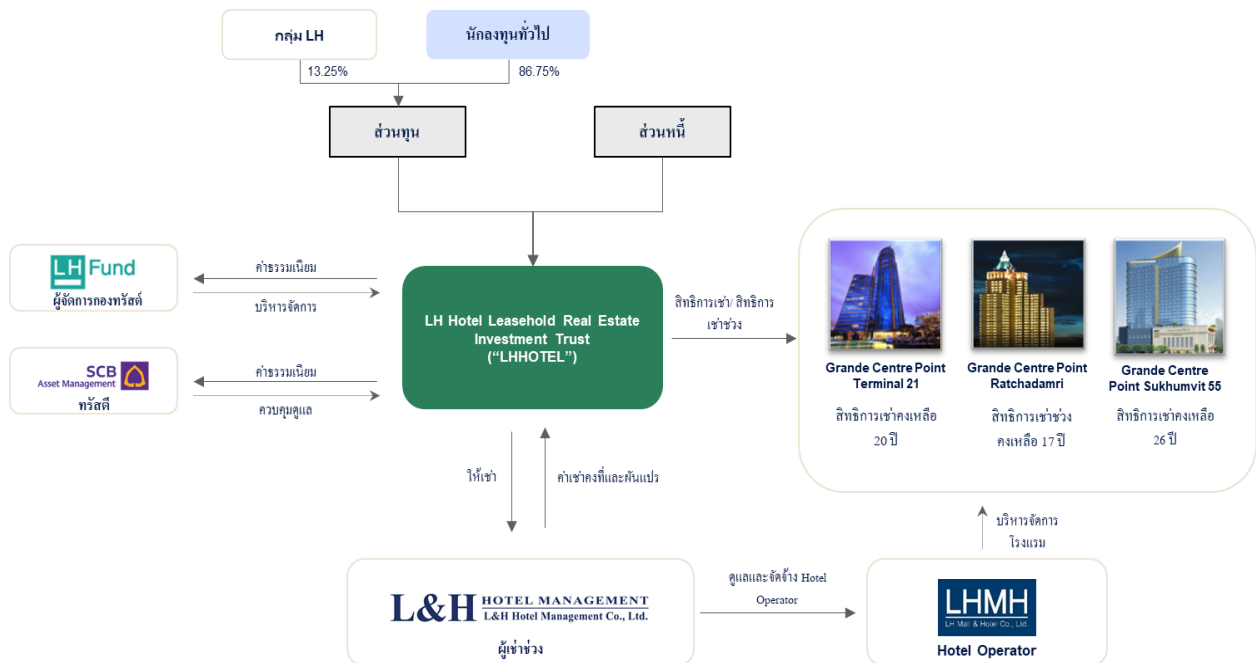
(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทีมงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 17.7 ปี
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<u>พื้นที่ที่ก่อสร้างตลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	
มูลค่าประเมิน	4,191.2 ล้านบาท (ณ วันที่ 7 มิ.ย. 2565)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่ดินก่อสร้างครั้งแรก 3,757.01 ล้านบาท
วันที่ก่อสร้างเสร็จลงทุน	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกกอสกซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้านโรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,708,690,000บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,060,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	วงเงิน: 2,754,130,824 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และถนนราชดำริ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี คงเหลือประมาณ 15.4 ปี
จำนวนชั้น	49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2551
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พรอพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	
มูลค่าประเมิน	3,778.8 ล้านบาท (ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2565)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,789.88 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 มิถุนายน 2560
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
เจ้าของสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนราชดำริ และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย สวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 497 ห้อง พื้นที่ห้องพักประมาณ 35,120 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 66,628 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
<u>ประกันภัย</u>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 3,000,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 930,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 50,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55
<u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u>	
ที่ตั้ง	เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ และ ถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี คงเหลือประมาณ 24.3 ปี
จำนวนชั้น	24 ชั้น

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2559
<u>พื้นที่ที่ก่อสร้างตึกลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	18,139
พื้นที่ส่วนกลาง	16,461
พื้นที่จอดรถ	8,320
พื้นที่ทั้งหมด	42,920
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน: บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน	
มูลค่าประเมิน	3,829.7 ล้านบาท (ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2565)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่ก่อสร้างตึกลงทุนครั้งแรก 4,199.50 ล้านบาท
วันที่ก่อสร้างตึกลงทุน	22 พฤศจิกายน 2562
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ตั้งอยู่เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ประกอบไปด้วย อาคารที่พักอาศัย สูง 24 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 442 ห้อง มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 18,139 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 16,461 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 8,320 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 42,920 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารโรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,742,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,100,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2566

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือประมาณ 17.7 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สิน ที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือประมาณ 15.4 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

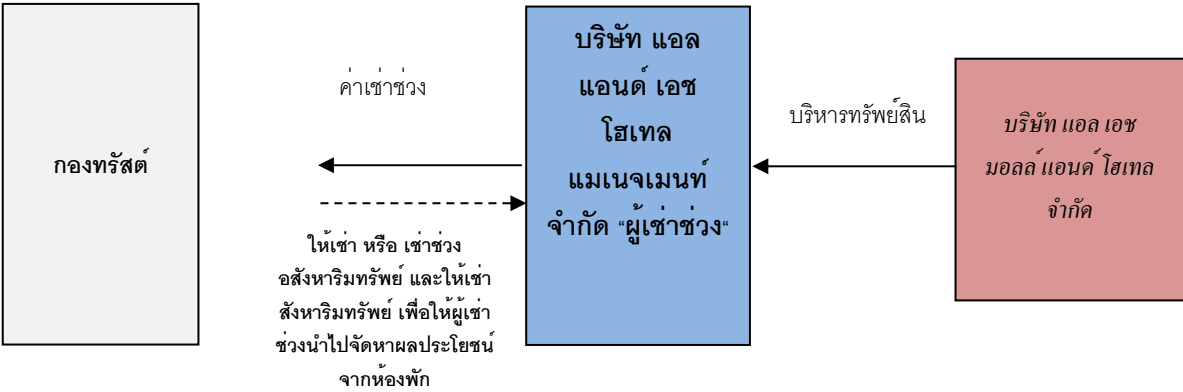
ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือประมาณ 24.3 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2590 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ รถบริการรับ-ส่งลูกค้า (Shuttle Bus) อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) และ (ข) ดังกล่าวรวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันกองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

	1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 2. คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธวิสัยด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป (2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่า
--	---

	ช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธกิจโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง
การชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่า ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการ โรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้ 1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี 1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) 1.1.1 ค่าเช่าคงที่ดั้งเดิม ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ดั้งเดิม ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส 1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ดั้งเดิมรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการ

	เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี 1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้ ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = ก x (ข - ค - ง - จ - ฉ) โดยที่ ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85 ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึง - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ) ฉ = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาสนั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันใน
--	--

	ส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว 2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา คู่สัญญาดกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่คำนวณสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อไปนั้น มีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาดกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม 3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาดกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ในระหว่างไตรมาสใด ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งส่งผลการดำเนินงานกิจการ โครงการที่เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่า

	เลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง โดยในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ถือเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการชำระค่าเช่านั้นจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิด
--	--

	ปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ขาดคนแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการ อ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่า หอพักเฉลี่ยต่อเดือนของ โรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนด โรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้ คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
การชำระค่าเช่าที่มีการ เลื่อนชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง ไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้ 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่ง ชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าใน งวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อัน เกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว
การยกเว้นค่าเช่าอัน เนื่องมาจากเหตุ สุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอม ยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตร มาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้ เมื่อเหตุ สุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผล กระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิด เหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

	1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจของโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภารกิจของ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ

	รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น
หน้าที่ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) (ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้ 2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน (ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมและได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พัก

	อาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ให้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า 2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการ ควบคุมและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น 5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ 6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วง 7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง

	และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาฯ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกชดเชย หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว 8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว 9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

	3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร
ภ า ย อ า ก ร และ ค า ช ร ม เนิ ย ม	1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อกรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามกฎหมายซึ่งมีบังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า
เห ตุ ใน การ สิ้น ส ุด ส ัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิคนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป (ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิคนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิคนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วง ไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้

	(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การลงคะแนน หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เข้าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เข้าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เข้าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เข้าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการโครงการ (ง) เมื่อผู้เข้าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เข้าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เข้าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เข้าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เข้าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้ (จ) ในกรณีที่ผู้เข้าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เข้าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เข้าช่วงในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ฉ) ในกรณีที่ผู้เข้าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการโครงการ (ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เข้าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
--	--

	3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 5. เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ 1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาดตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น 1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้

	ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอย่างใดก็ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพันวิสัย 2. ในกรณีที่สัญญานี้เล็กน้อย คู่สัญญาขอมิมีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วน of ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญานี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าว และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้ 1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญานี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญานี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง

	ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ 2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดโดยบังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
หมายเหตุ	เหตุสุดวิสัย หมายถึง (1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ (2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และนอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ใน โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ข) ส่วนควบของอาคาร โรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) และ (ข) ดังกล่าวรวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง 1. คู่สัญญาดตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 2. คู่สัญญาดตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาดตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามทีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธสัญญาด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป

	(2) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัยโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง
การชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญานี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่า ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการ โรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้ 1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี 1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

	1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส 1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้นรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี 1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้ ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = $ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)$ โดยที่ - ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85 - ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) - ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) - ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึง - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
--	---

	สร้าง (หรือภายในอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภายในอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ) ฉ = ค่าเช่าคงที่ ต้น ต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาส นั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม เพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมาย หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า การที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันใน ส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ เป็น การชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว 2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อไปภายหลังจากวันครบกำหนดอายุสัญญา คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่คำนวณรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อไปนั้น มีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาตกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม 3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป
--	---

	ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ในระหว่างไตรมาสใด ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการ โครงการที่เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง โดยในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้ผู้เช่าโดยไม่มีถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการชำระค่าเช่านั้นจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ <u>เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง</u> กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้

	(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุทธวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุทธวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่า ได้มีเหตุสุทธวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุทธวิสัย	ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุทธวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้ 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุทธวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุทธวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้

	ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ขาดคนแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ได้หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถ

	หาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการรายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น
หน้าที่ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) (ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ไ้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ไ้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้ 2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน (ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

	(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรม และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ให้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณี ที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเพื่อยังผู้ประกอบกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า 2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการ ทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลง

	จะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น 5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ 6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการระงับการใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง 7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือการระงับในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดปล่อยความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว 8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้อนุมัติไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว 9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่

	ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญาหรือโดยวิธีการอื่นใด 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร
ภา ย อ กร และ ค ำ ร ร ม เนิ ย ม	1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามกฎหมายซึ่งมีบังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า
เห ตุ ใน การ สิ้น ส ุด ส ัญญา	สัญญานี้ฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. เหตุผิ ด นั ด ผิ ด ส ัญญา โดยฝ่ายผู้เช่าช่วง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้อยู่ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิ ด นั ด ผิ ด ส ัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป (ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงิน

	ที่คิดนั้นมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา (ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงัดเงิน หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โรงแรม (ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โรงแรม (ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ
--	---

	กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว 3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาลับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาลับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาลับนี้ 5. เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาลับนี้ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	1. สัญญาลับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ 1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาลับนี้ 1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาลับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาลับนี้ 1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาลับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาลับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาดตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น

	1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอย่างใดก็ดี ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพ้นวิสัย 2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมิสืบทอดสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าว และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้

	1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ 2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ และให้หน้าผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
หมายเหตุ	เหตุสุดวิสัย หมายถึง (1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ (2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และนอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายนั้น (3) การเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญา

	ฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วง หรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงใน ส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วง (4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับสาเหตุข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
--	---

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) และ (ข) ดังกล่าวรวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง - คู่สัญญาดตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป - คู่สัญญาดตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่อ

	อายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาดกกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธกิจด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป (2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธกิจ แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธกิจ แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธกิจโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาดกลงว่าผู้เช่า
--	--

	ช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิวนัดผิวดสัญญาของผู้เช่าช่วง
การชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่า ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการ โรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้ 1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี 1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) 1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่ติดตั้ง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่ติดตั้ง ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส 1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ที่ติดตั้งรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี 1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้ ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = $ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)$ โดยที่ ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85

	ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น ซึ่งรวมถึง - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ) ฉ = ค่าเช่าคงที่ ต้น ต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาส นั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันในส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว 2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้นรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อไปนั้น มีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่
--	---

	เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาตกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม 3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ในระหว่างไตรมาสใด ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการโครงการที่เข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง โดยในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการชำระค่าเช่านั้นจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลการดำเนินการ

	กิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปี ก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้อง ของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุด ก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิด ปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อ ประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหา รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ได้ หรือไม่สามารหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการ อ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่า ห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนด โรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้
--	---

	คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้ 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการ โรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)

	ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้อาคารหักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารหหารายได้อาคารหักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้อาคารหักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละ โรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น
หน้าที่ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) (ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าว

	เป็นคุณพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้ 2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะให้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน (ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรม และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ล่วงหน้า ทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า 2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของ

	ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำความผิดอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความสะอาดและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น 5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ 6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง 7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดปล่อยความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว 8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้อนุมัติในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว
--	---

	9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุนายได้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินงบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ยาวออกไป 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง

	(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้อยู่ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป (ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้ (ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงัดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม (ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีความกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้ (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อ
--	---

	ศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม (ข) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขาย หรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. เหตุผิณัดผิณัดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิณัดำรบริงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิณัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิณัดำรบริงที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว 3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 5. เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ 1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

	1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น 1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอย่างใดก็ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพ้นวิสัย 2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอมิมีสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง
--	--

ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าว และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้ 1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ 2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

หมายเหตุ	เหตุสุดวิสัย หมายถึง (1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ (2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และนอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และ/หรือ (3) การเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วง หรือผลประโยชน์หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วง (4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับสาเหตุข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
-----------------	--

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารทิว.เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0105555019474
โทรศัพท์	02 343 8899
โทรสาร	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
กรรมการของบริษัท	1. นางสาวรณมา พุทธประสาท
	2. นายวิทย์ ดันดีรวงศ์
	3. นายกิตติ วรรณรพ
	4. นายประเสริฐ ศรีอุฬารพงศ์

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอล แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 ปัจจุบันมีโครงการภายใต้การเช่าช่วงของบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วง

ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการ โรงแรมแต่ละโรงแรมของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยรายละเอียดค่าเช่าคงที่ที่ต้นทุนสำหรับปี 2565 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	รวม 3 โครงการ
253.16	233.72	224.00	710.88

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์เมื่อปลายปี 2558 อย่างไรก็ตามก็ได้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงขอใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาเป็นไปตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน (Prospectus) และรายงานประจำปี 2563 และ 2564 แล้ว

สรุปรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ประจำปี 2565

ปี 2565	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21		โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ		โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	
	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าผันแปร
ไตรมาส 1	-	-	-	-	-	-
ไตรมาส 2	63.29	-	38.95	-	56.00	-
ไตรมาส 3	63.29	25.02	58.43	25.83	56.00	-
ไตรมาส 4	63.29	48.88	58.43	45.22	56.00	14.87
รวมทั้งปี	189.87	73.90	155.81	71.05	168.00	14.87

2.6 การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	688,532,700 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 14 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 4 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังจากระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 5,164,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 6,025,000 บาท

	งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 13,771,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 18,935,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 25,820,000 บาท งวดที่ 40 ชำระต้นเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมได้แก้ไขการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่งวดที่ 5 ถูกเลื่อนการชำระจากเดือนมีนาคม 2563 เป็นเดือนมีนาคม 2566 ขณะที่จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนและจำนวนงวดที่ชำระมีเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อการผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ - LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 920.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 460.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	460,000,000 บาท

อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกิน ร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 2.25 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี 6 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 3,450,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 4,025,000 บาท งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 9,200,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 12,650,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 17,250,000 บาท งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมได้แก้ไขการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วงวดที่ 1 ถูกเลื่อนการชำระจากเดือนมิถุนายน 2563 เป็นเดือนมีนาคม 2566 ขณะที่จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนและจำนวนงวดที่ชำระมีเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	● บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะถือครองสัดส่วนการถือหุ้นยวตเป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยยวตในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามลำดับ และตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่เพิ่มทุนครั้งนี้แล้วเสร็จ ● LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ โดย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณี กองยวตไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 4,200.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 4 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,300,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,140,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในเดือนที่ 1 ถึงเดือนที่ 42 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และเดือนที่ 43 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.775 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี 6 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 5 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 3,060,000,000 บาท* (ปรับลดวงเงินจากเดิมไม่เกิน 4,300,000,000 บาท ภายในปี 2564)
วงเงินที่เบิกจริง	3,060,000,000 บาท (ชำระคืนและปิดวงเงินปลายปี 2565)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี 9 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระเมื่อเงินกู้ครบกำหนด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับเพิ่มเติมเพื่อเป็นการรองรับการชำระคืนเงินต้นสัญญาเงินกู้ระยะสั้นฉบับที่ 5

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 6 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 3,060,000,000 บาท* (ปรับลดวงเงินจากเดิมไม่เกิน 4,300,000,000 บาท ในปี 2564)
วงเงินที่เบิกจริง	3,060,000,000 บาท (เริ่มเบิกใช้ปลายปี 2565)
อัตราดอกเบี้ย	อัตรากู้ที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และปีที่ 4 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี
วัตถุประสงค์	เพื่อรองรับการครบอายุของวงเงิน ฉบับที่ 5

*อย่างไรก็ดีตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เงื่อนไขโดยรวมของสัญญาเงินกู้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ โดยรายละเอียดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้อาจเปลี่ยนแปลงซึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จกันำเสนอให้ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงอีกครั้งหนึ่ง

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่มีความคลี่คลายขึ้น กองทรัสต์ได้มีการบริหารจัดการ โครงสร้างเงินทุนโดย เบิกใช้วงเงินกู้ระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6 ทั้งจำนวนและชำระคืนวงเงินกู้ระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ระยะสั้น ฉบับที่ 5 แล้วในช่วงปลายปี 2565 อีกทั้งเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์ดอกเบี้ยขาขึ้นในช่วงปลายปี 2565 กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินต้นฉบับที่ 3 บางส่วน ก่อนกำหนดจำนวน 32 ล้านบาท ในช่วงปลายปี 2565 และก่อน กำหนดเพิ่มอีกไตรมาสละ 9 ล้านบาท ในปี 2566 โดยมีรายละเอียดการจ่ายคืนเงินต้นของกองทรัสต์ตามสรุปข้างต้น

ตารางสรุปการจ่ายคืนเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2565 – 2566

การชำระคืนเงินต้น (ล้านบาท)							
ปี	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 1	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 2	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 3*	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 4	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 5**	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 6	รวม (ฉบับที่ 1-6)
2564	-	-	-	-	-	-	-
2565	-	-	32.00	-	ชำระเงินต้น ทั้งจำนวน	-	32.00
2566	24.10	13.80	49.80	25.65		-	113.35

[หมายเหตุ] * การชำระคืนเงินต้นสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 3 รวมถึงการชำระคืนเพิ่มเติมก่อนกำหนดจำนวน 32 ล้านบาท (ชำระเป็นรายไตรมาสละ 9 ล้านบาท)

** กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะสั้น และเบิกใช้วงเงินกู้ระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 จะมีแนวโน้มที่คลี่คลาย แต่ด้วยระดับหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ประกอบกับภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนของอุตสาหกรรมโดยรวมและกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีการเจรจากับธนาคารเจ้าหนี้เงินกู้เพื่อการชำระหนี้เงินต้นก่อนกำหนด เพื่อบริหารต้นทุนการเงินและสภาพคล่องของกองทรัสต์ และรักษาประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้การชำระคืนเงินต้นแตกต่างจากจำนวนซึ่งแสดงตามตารางสรุปการจ่ายคืนเงินต้นของกองทรัสต์ด้านบนนี้ได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามเงื่อนไขข้างต้นหรือในกรณีที่มีการร้องขอจากการผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวเพื่อนำไปคำนวณกำไรสุทธิปรับปรุงเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด กำหนดไว้

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2566 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2565 เปรียบเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวขึ้นจากปี 2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการฟื้นตัวที่ชัดเจนของของภาคการท่องเที่ยวโดยเฉพาะภายหลังการเปิดประเทศของประเทศไทย ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของการบริโภคภายในประเทศ ประกอบกับแรงสนับสนุนจากการลงทุน โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่กลับมาขยายตัว ขณะเดียวกันยังมีแรงสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการผลิตภาคเกษตรกรรม

(1) การฟื้นตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยว จากการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศทั้งของไทยและประเทศต้นทางนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากจีนภายหลังจากรัฐบาลจีนได้ประกาศมาตรการเปิดประเทศ, แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินจากต่างประเทศ และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของ ภาครัฐผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ระยะที่ 5 ระยะดำเนินการโครงการนับตั้งแต่ 7 มีนาคม 2566 จนถึง 30 เมษายน 2566 ซึ่งจะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวของคนไทยให้เดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่สองของปี 2566

(2) การขยายตัวของการลงทุนภายในประเทศ ทั้งการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ ตามแนวโน้มของโครงการที่ได้รับการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนและออกบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เพิ่มขึ้น และการลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ เช่น โครงการพัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูงเพื่อเชื่อมโยงภูมิภาค ช่วงกรุงเทพมหานคร – หนองคาย, โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ

(3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภายในประเทศ จากกรณีที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคของประชาชนฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ผ่อนคลายมากขึ้น

(4) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร จากปริมาณน้ำที่ใช้ในภาคการเกษตรที่เพียงพอ ตามแนวโน้มการขยายตัวของผลผลิตภาคการเกษตร

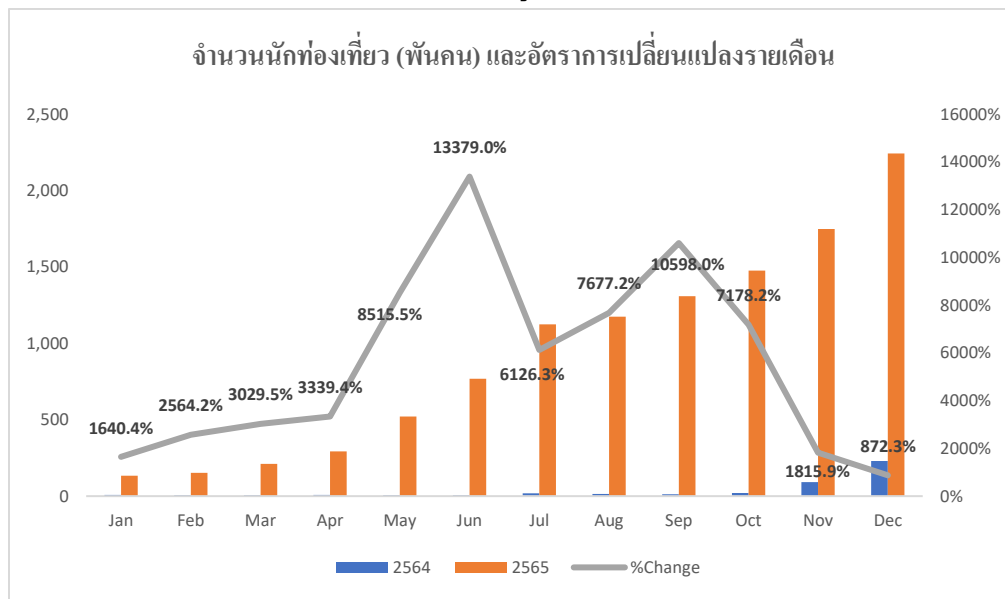
3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

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

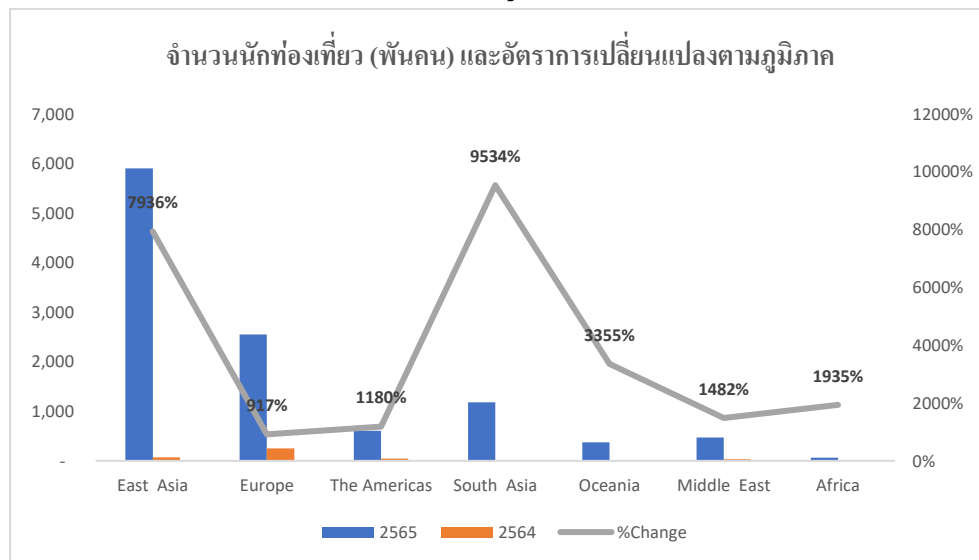
สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย

แผนภูมิ 1



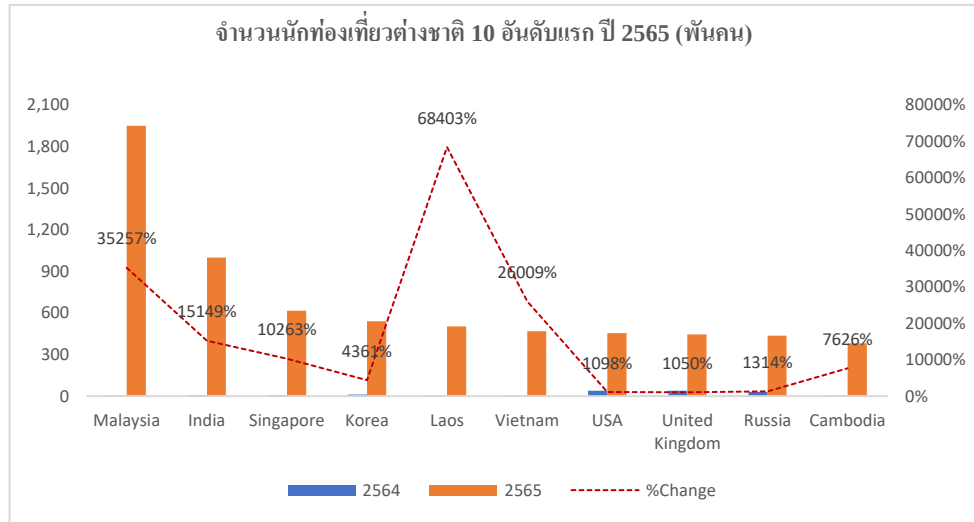
ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 2



ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 3

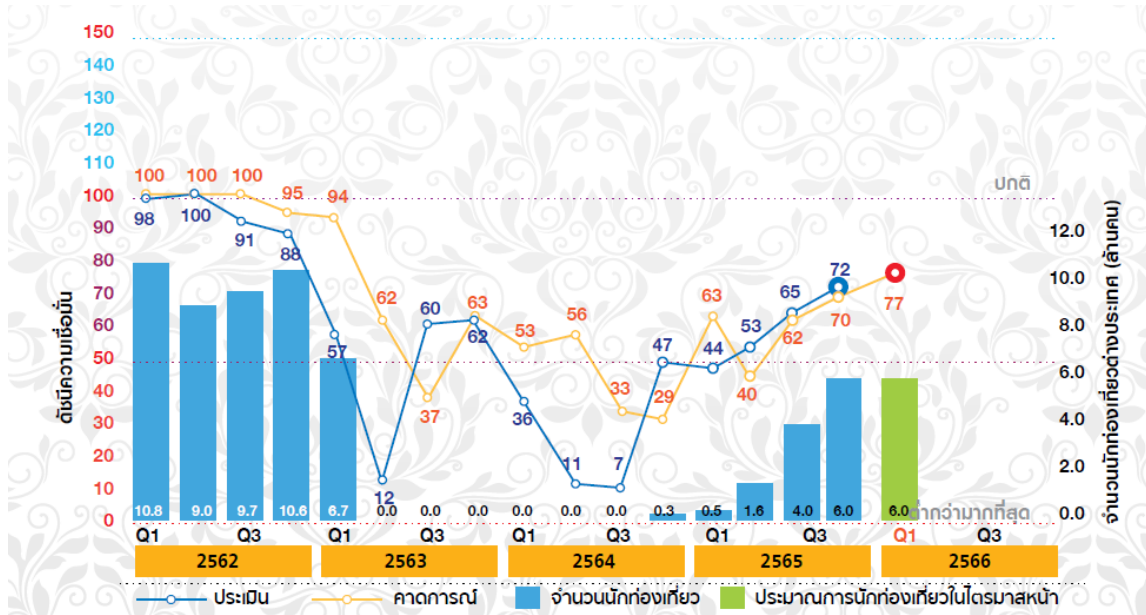


ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) คลี่คลายลง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 11.15 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 10.73 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2564 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2,506.65 โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยมากที่สุดในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงธันวาคม คิดเป็นประมาณร้อยละ 35.77 ของนักท่องเที่ยวทั้งปี 2565 อันเป็นผลมาจากการที่ภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 โดยที่ชาวต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่ที่กำหนด ซึ่งรวมถึงพื้นที่กรุงเทพฯ และไม่ต้องมีการกักตัว

สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ภูมิภาคเอเชียประมาณร้อยละ 52.9 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2565 และน้อยที่สุด คือ ภูมิภาคแอฟริกาประมาณร้อยละ 0.6 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2565 โดยภูมิภาคที่มีอัตราการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากที่สุด คือ ภูมิภาคเอเชียใต้ โดยเพิ่มขึ้น 1.2 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9,534 เมื่อเทียบกับในปี 2564 ทั้งนี้ประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2565 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซีย อินเดีย สิงคโปร์ เกาหลีและลาว โดย 10 ประเทศที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 6.78 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 60.8 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในปี 2565

แผนภูมิ 4: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจโรงแรมรวมทุกภูมิภาค

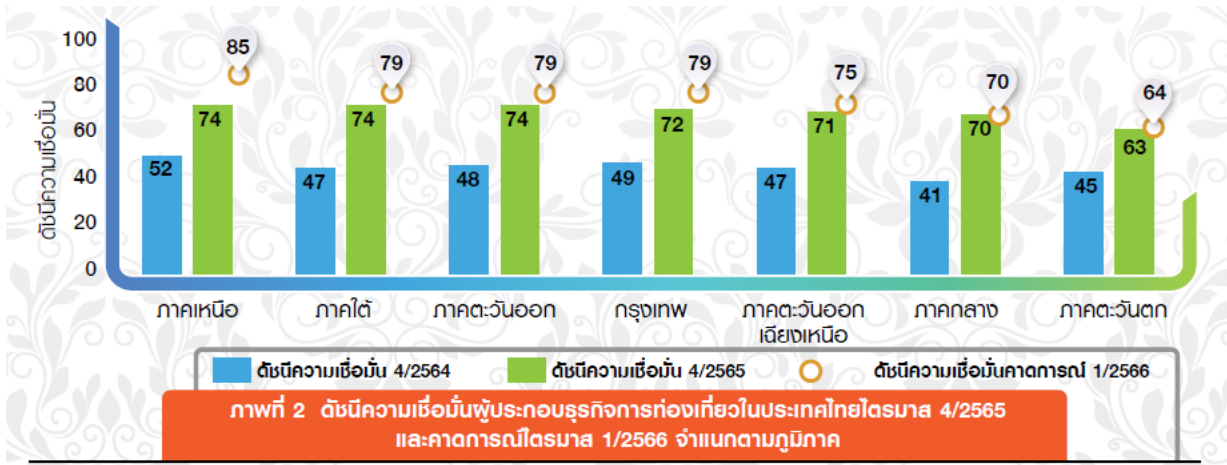


ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

อ้างอิงข้อมูลจากสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวในไตรมาส 4/2565 จำนวน 740 ราย พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่น ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวในไตรมาส 4/2565 อยู่ที่ 72 สะท้อนการประเมินของผู้ประกอบการทั่วประเทศว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวในไตรมาสนี้ดีกว่าไตรมาสที่ผ่านมาค่อนข้างมาก และสะท้อนถึงสถานการณ์ท่องเที่ยวที่เริ่มฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นแต่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปกติ (ค่าดัชนีระดับปกติคือ 100 ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการระบาดของโรคโควิด-19) และดีกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เป็นผลมาจากประชาชนมีความเชื่อมั่นในการเดินทางมากขึ้น กระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศลดระดับโควิด-19 จากโรคอันตรายเป็นโรคติดต่อเฝ้าระวัง

การคาดการณ์สถานการณ์ท่องเที่ยวในไตรมาส 1/2566 จากการสำรวจพบว่าดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ในไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ 77 สะท้อนให้เห็นว่าในไตรมาสนี้สถานการณ์ท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าไตรมาสนี้ ทั้งนี้มีปัจจัยเสริมมาจากช่วงฤดูท่องเที่ยวของคนไทยและยุโรป อเมริกา รัสเซีย และมาเลเซีย นอกจากนี้ยังมีเทศกาลปีใหม่และเทศกาลตรุษจีนซึ่งเป็นเทศกาลที่มีการใช้จ่ายใช้สอย และเดินทางท่องเที่ยวของคนไทยมากที่สุด แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ดีขึ้นและต้นทุนในการเดินทางที่ยังอยู่ในระดับสูงประกอบกับผู้ประกอบการมีความกังวลต่อค่าไฟที่กำลังจะเพิ่มขึ้นในไตรมาส 1/2566 อาจส่งผลให้สถานประกอบการหลายแห่งขึ้นราคาสินค้าและบริการซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวของประชาชนได้

แผนภูมิ 5: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจท่องเที่ยวแบ่งตามภูมิภาค



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

สถานการณ์ท่องเที่ยวไตรมาส 4/2565 ผู้ประกอบการคาดการณ์ดัชนีความเชื่อมั่นสถานการณ์ท่องเที่ยวอยู่ที่ระดับ 77 จำแนกตามภูมิภาค ภาคเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันออก (74) มีดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากันและสูงกว่าภูมิภาคอื่น สะท้อนสถานการณ์ท่องเที่ยวที่ดีขึ้นกว่าภูมิภาคอื่น รองลงมาเป็น กรุงเทพมหานคร (72) ส่วนภาคตะวันตก (63) มีสถานการณ์ท่องเที่ยวดีขึ้นน้อยกว่าภูมิภาคอื่น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

การคาดการณ์สถานการณ์ท่องเที่ยวไตรมาส 1/2566 จำแนกตามภูมิภาค ผู้ประกอบการคาดว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวจะดีขึ้น โดยคาดว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวในภาคเหนือ (85) จะดีขึ้นกว่าภาคอื่น รองลงมา คือ ภาคใต้ ภาคตะวันออก และกรุงเทพมหานคร (79) ส่วนภาคตะวันตก (64) คาดว่ามีสถานการณ์ท่องเที่ยวดีขึ้นน้อยกว่าภูมิภาคอื่น

3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

อุปทานปัจจุบันและอนาคต

อ้างอิงข้อมูลจาก CBRE Research จำนวนห้องพักโรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครในปี 2565 มีประมาณ 79,104 ห้อง ในปี 2565 โดยมีอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในปีนี้มีประมาณ 2,485 ห้อง โดยอุปทานโรงแรมส่วนมากเป็นระดับ Mid-range ประมาณ 48% ขณะที่ระดับ First Class และ Luxury ประมาณ 23% และ 17% ตามลำดับ โดยโรงแรมที่ตั้งอยู่บริเวณเพลินจิต/สุขุมวิท และลุมพินี/สยาม ประมาณ 37% และ 14% ของโรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครทั้งหมดตามลำดับ

ทั้งนี้ CBRE คาดว่าภายในสิ้นปี 2568 จะมีห้องพักเปิดใหม่อีกประมาณ 9,268 ห้อง ซึ่งจะทำให้อุปทานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 88,372 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นอีก 11.7%

3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

แนวโน้มตลาดโรงแรมในช่วงต้นปี 2566 ยังคงเป็นไปในเชิงบวก ซึ่งเป็นผลมาจากการพิจารณาผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในช่วงปลายปีของตลาดโรงแรม ความเชื่อมั่นด้านการท่องเที่ยวทั่วโลกดีขึ้น และแผนการเปิดพรมแดนของประเทศจีน ในขณะที่อุปสงค์อาจจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าพักตามลำพัง (FITs) และกลุ่มผู้เข้าพักที่เดินทางเข้ามาในพื้นที่กรุงเทพฯ เพื่อเข้าร่วมการประชุม สัมมนา หรือเข้าร่วมการจัดนิทรรศการ (MICE) อย่างมีนัยสำคัญด้วย ดังนั้น ความร่วมมือจากภาครัฐบาลที่สนับสนุนการเดินทางแก่นักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ จะช่วยผลักดันธุรกิจโรงแรมภายในปี 2566 ให้ฟื้นตัวได้ดีขึ้น แต่ถึงกระนั้น ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น สถานการณ์การเงินโลก อาจทำให้แนวโน้มการท่องเที่ยวฟื้นตัว ส่งผลต่อระดับการฟื้นตัวของตลาดโรงแรมในปีหน้าได้เช่นกัน ทั้งนี้บริษัทซีปียาร์อี คาดการณ์ว่า ตลาดโรงแรมภายในประเทศจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ล้อกับสถานการณ์การท่องเที่ยวทั่วโลกที่ปรับตัวดีขึ้น โดยภายในอีก 3 ปีข้างหน้าอาจจะกลับมาฟื้นตัวเทียบเท่ากับช่วงก่อนการเกิดโรคระบาดฯ ในปี 2562 บริษัทซีปียาร์อี คาดว่า อัตราการเข้าพักจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยเพิ่มขึ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 14 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และอาจจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 78 ภายใน พ.ศ. 2567-2568 แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ตัวเลขดังกล่าว ยังคงขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามายังประเทศไทยด้วย ทั้งนี้บริษัทซีปียาร์อี มองว่า ตลาดโรงแรมจะสามารถดำเนินการได้ในระดับที่ใกล้เคียงกันหรือดีกว่าความสามารถที่เคยทำได้ในช่วงก่อนเกิดโรคระบาดฯ ภายใน พ.ศ. 2567-2568 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์การเงินโลกที่ฟื้นตัว และความสามารถของประเทศไทยเองในการฟื้นตัวจากโรคระบาดฯ ในอนาคต

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้บริหาร โรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหาร โรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรม ผู้บริหาร โรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรม ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือ ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการ

ดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

นอกจากนี้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ และ รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันทันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมต่างๆ สามารถเป็นเหตุให้เลื่อน หรือ ยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยได้

มากกว่านั้น การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหาร โรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้นในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักพบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในการกำหนดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างผู้เช่าช่วง (บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด) และผู้ให้เช่าช่วง (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์) เกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่าคงที่ และได้รับมติให้แก้ไขสัญญาดังกล่าวในวันที่ 24 เม.ย. 2560 ซึ่งการแก้ไขสัญญาดังกล่าวส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะต้องชำระแก่กองทรัสต์ถูกปรับขึ้นเมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่าถึงหนึ่ง ซึ่งการปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะไม่สามารถปรับลดได้เมื่อผลประกอบการของโครงการต่ำลงจนถึงการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไป การปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวนี้อาจส่งผลต่อการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเป็นต้นทุนการเช่าที่สูงขึ้นสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ เป็นสัญญาเช่ารูปแบบเดียวกันที่นำมาใช้กับการให้เช่าโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ รัชดารี

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้นซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติเว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบัน โครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ รัชดารี และโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55 มีสภาพทรัพย์สินที่มีการเปิดดำเนินการมาแล้วระยะหนึ่ง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์

ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย และอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้นโดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณานอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลัก อาทิเช่น การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้สัญญารายใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หยุดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่อำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถ

ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

10) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยด์ ราชดำริ

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ ราชดำริ ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กับ สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ภายใต้อนุญาตเช่าช่วงระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กองทรัสต์ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งการที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าหลักดังกล่าว จึงเกิดความเสียหายกับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าแม้เพียงข้อใดข้อหนึ่ง อาจทำให้สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก กับ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย เมื่อสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก จะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงอาคารของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ ราชดำริ จาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องมีการแสวงหาเงินสดเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ตลอดอายุสิทธิการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าหลักที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องชำระให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) รายเดือนนั้นมีมูลค่าไม่มาก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ต่อรายได้ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปี 2559 จึงทำให้ความเสี่ยงในส่วนนี้ลดลง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ป้องกันการผิดสัญญาเช่าหลักของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้

1. ได้ดำเนินการให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฝากเงินเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ดินและอาคารหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) โดยสมุดบัญชีจะจัดเก็บรักษาไว้กับทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลได้และสร้างความมั่นใจว่าบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารได้ โดยในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการชำระค่าเช่าต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) จากบัญชีของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ดำเนินการเพิ่มเงินในบัญชีดังกล่าวเพื่อรักษายอดเงินในบัญชีให้เท่ากับจำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ต่อไป

2. ทำการดูแลสถานทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกำหนดให้บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้การรับรองต่อกองทรัสต์ว่าตลอดระยะเวลาการเข้าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัททั้งสองต่างตกลงที่จะดำเนินการควบคุมดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจะควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมซึ่งรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะมีการตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไปเพื่อให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงสภาพความเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้มีหนี้สินส่วนตัว และสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักของโครงการได้

หาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักอันเป็นผลโดยตรงให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 พฤษภาคม 2581 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd แต่ละบริษัทต่างตกลงที่จะดำเนินการจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ทำผิดสัญญาในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

12) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 ปี ตลอดจน ในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

13) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่อาจส่งผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่า

เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินให้ผู้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งปัจจุบันคือบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเสียภาษีนิติบุคคลจากการดำเนินกิจการตามที่กฎหมายกำหนด

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีมีการปรับปรุงตามยุคสมัยอยู่เสมออันอาจทำให้ภาระทางภาษีของผู้เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้เช่าเหมาอาจต้องรับภาระทางภาษีที่มากขึ้นและอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงต้องรับภาระต้นทุนการเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์มากขึ้นจนอาจส่งผลกระทบทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์จะปรึกษาและเจรจากับผู้เช่าเหมาในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้หากการเจรจาดังกล่าวทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการศึกษา วิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน พร้อมจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นประกอบเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในลำดับต่อไป

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย การชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยรวมทั้งปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตาม ตลอดจนโรค

ระบอบต่างๆ เช่น ชาร์ส, เมอร์ส หรือโควิด-19 อาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินการของเจ้าของหรือผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากสภาพเงื่อนไขทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานขององค์กรด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวสำหรับผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักที่องค์กรลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปผลิตภัณฑ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งกำลังซื้อค่าใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่องค์กรจะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่องค์กรลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าอาคารสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆ ที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

- 3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้กำหนดไว้ว่า ระหว่างระยะเวลาเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

- 4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลภายนอกได้อันหนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาคของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้องหรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอา

ประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ไถ่ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึง รายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ ธรรมชาติประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การ ต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้ เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะ ส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้ กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานี อโศกและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท จุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลัก ดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอเธอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดป้ายยกเลิก ก่อสร้างปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดความ ขาดการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระการเดินทางการเข้าถึง หรือ ความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าเชื่อถือ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางการเข้าถึง โครงการ โรงแรม แกรนด์ไฮแอทเอเธอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผล การดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อ ถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการก่อสร้าง อาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้ง คราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆอาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มา ใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การ ปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้ กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก สถานีราชดำริและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท จุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษ หรือการสร้างทาง

เชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ในบริเวณโดยรอบและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง บิด ข้าย ชกเลิก ก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินหลัก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้พักอาศัย ผู้มาใช้บริการ หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

7) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกทม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก ดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเช่าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระ

ค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย

9) **มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้ในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาของกองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในชอยมหาดเล็กหลวง 1

เนื่องจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่ในชอย มหาดเล็กหลวง 1 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งถูกใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยมีได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับผู้เช่าที่ดินของโครงการดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ชอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริได้ซึ่งอาจทำให้ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการทรัพย์สินได้รับความสะดวกน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้มีการออกหนังสือยินยอมให้แก่นริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยระบุให้อาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สามารถใช้ชอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกได้ และเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้องค์ทรัสต์จะมีสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก ทางชอยมหาดเล็กหลวง 1 ตามสิทธิที่ได้รับจากหนังสือยินยอมดังกล่าวโดยมิได้เป็นการจดทะเบียนภาระจำยอม

12) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไปความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของควบคุมครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆและ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักอัตราค่าเช่าที่พักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆในประเทศไทยซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่น ๆ เช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทางที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐโดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากการเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการใช้ประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนทั้งนี้กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้จัดการกองก่อดังทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้ผู้จัดการกองก่อดังทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากการสิ้นสุดสัญญา

5) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งได้แก่บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้

เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิน จิตและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหาร โรงแรม

นอกจากนี้เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการเพิ่มขึ้นและลดลงขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มี การคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลัก
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสถานะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินค่าไถ่บางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มี การกันเงินค่าไถ่ไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มี การเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้นั้นอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สถานะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้บริหาร โรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ของกองทรัสต์ จะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ถูกจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดในขณะนั้นๆ

3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในอนาคตกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้อำนวยทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินค่า

หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าดังกล่าว การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

- 7) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

4. **ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

5. **ข้อมูลอื่นๆ**

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนของโครงการ	6,051,964,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	537,919,900 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	13.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11.72 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	12.20 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2565	12.70 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2565	6.95 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	6,562.62 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	1,002.97 ล้านบาท

7.1.3 ข้อมูลการจ่ายเงินลดทุนจดทะเบียนย้อนหลัง

- ไม่มี -

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

7.3.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน (หน่วยทรัสต์)	คิดเป็น
1.	บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	79,228,210	14.73%
2.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชิล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	25,930,900	4.82%
3.	กองทุนเปิดทีเอ็มบี อีสทาสปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	17,460,900	3.25%
4.	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	14,539,900	2.70%
5.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,915,100	2.40%
6.	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	11,307,750	2.10%
7.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวเอนด์ ฟันด์	10,353,340	1.92%
8.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,840,700	1.64%
9.	กองทุน ผสมบิชีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ	8,546,900	1.59%
10.	นางนวลจันทร์ ตีระสงกรานต์	7,880,000	1.46%

7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน (หน่วยทรัสต์)	คิดเป็น
1.	บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	79,228,210	14.73%

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือ การจัดการ หรือ การดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.3.4 นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ
ดังนี้

ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาประโยชน์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุน/กองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมสามัญประจำปี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข

เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และหรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.4.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ทั้งนี้ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 11 ธันวาคม 2558 (วันที่กองทรัสต์ถูกจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 4.9635 บาท

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหุ้น)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
11 ธ.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.0530	บาท	27 พ.ค. 2559
1 ม.ค. 2559 – 31 มี.ค. 2559	0.2000	บาท	27 พ.ค. 2559
1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.2650	บาท	31 ส.ค. 2559
1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.2375	บาท	30 พ.ย. 2559
1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.2300	บาท	23 มี.ค. 2560
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	0.2300	บาท	28 พ.ค. 2560
1 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.2000	บาท	30 ส.ค. 2560
1 ก.ค. 2560 - 30 ก.ย. 2560	0.2850	บาท	29 พ.ย. 2560

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหุ้น)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
1 ต.ค. 2560 - 31 ธ.ค 2560	0.2530	บาท	13 มี.ค. 2561
1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	0.2400	บาท	14 มิ.ย. 2561
1 เม.ย. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.2800	บาท	31 ส.ค. 2561
1 ก.ค. 2561 - 30 ก.ย. 2561	0.3000	บาท	28 พ.ย. 2561
1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค 2561	0.2800	บาท	14 มี.ค. 2562
1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	0.2400	บาท	18 มิ.ย. 2562
1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.2800	บาท	19 ส.ค. 2562
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.3000	บาท	27 พ.ย. 2562
1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค 2562	0.2900	บาท	12 มี.ค. 2563
1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	0.1000	บาท	18 มิ.ย. 2563
1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	การงดจ่ายเงินปันผลเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งพิจารณาจาก คำโรสุทธีที่ปรับปรุงตามประกาศ ทน/จ. 36/2563 เรื่องการผ่อนผันการ ดำเนินการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรค โควิด 19 และประกาศที่ สร.26/2564 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและ ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของคำโรสุทธีที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบบัญชี อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง 1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2565 กองทุนรวมมีคำโรสุทธีติดลบจึงไม่สามารถ จ่ายเงินปันผลได้		
1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563			
1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค 2563			
1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564			
1 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564			
1 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564			
1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค 2564			
1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565			
1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565			
1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2500	บาท	29 ธ.ค 2565
1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค 2565	0.4500	บาท	23 มี.ค. 2566

7.4.4 การปรับปรุงค่าเช่าคงที่เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

- สัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลงวันที่ 16 ธ.ค. 2558 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 17 พ.ค. 2560
- สัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ลงวันที่ 5 มิ.ย. 2560 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 19 มิ.ย. 2563
- สัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 นั้น

โดยในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 3 โครงการได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หมวด 2 ข้อ 10 (3) (ข) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) โดยหากค่าเช่าแปรผัน (ค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า) เกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ (ค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มในไตรมาส 4 ของปีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าสัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่ไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ

อย่างไรก็ดีภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ผลประกอบการสำหรับปี 2564 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ จึงไม่มีการปรับปรุงค่าเช่าคงที่ที่ตั้งสำหรับปี 2565 โดยรายละเอียดค่าเช่าคงที่ที่ตั้งสำหรับปี 2565 เป็นดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	รวม
253.16	233.72	224.00	710.88

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์ สาทร์ ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155

โทรศัพท์ : 02 286 3585 และ 02 679 2150
Website : <http://www.lhfund.co.th>

รายละเอียดบริษัทจัดการ

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

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
 - ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สค 04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
 - ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สค 03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้

- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

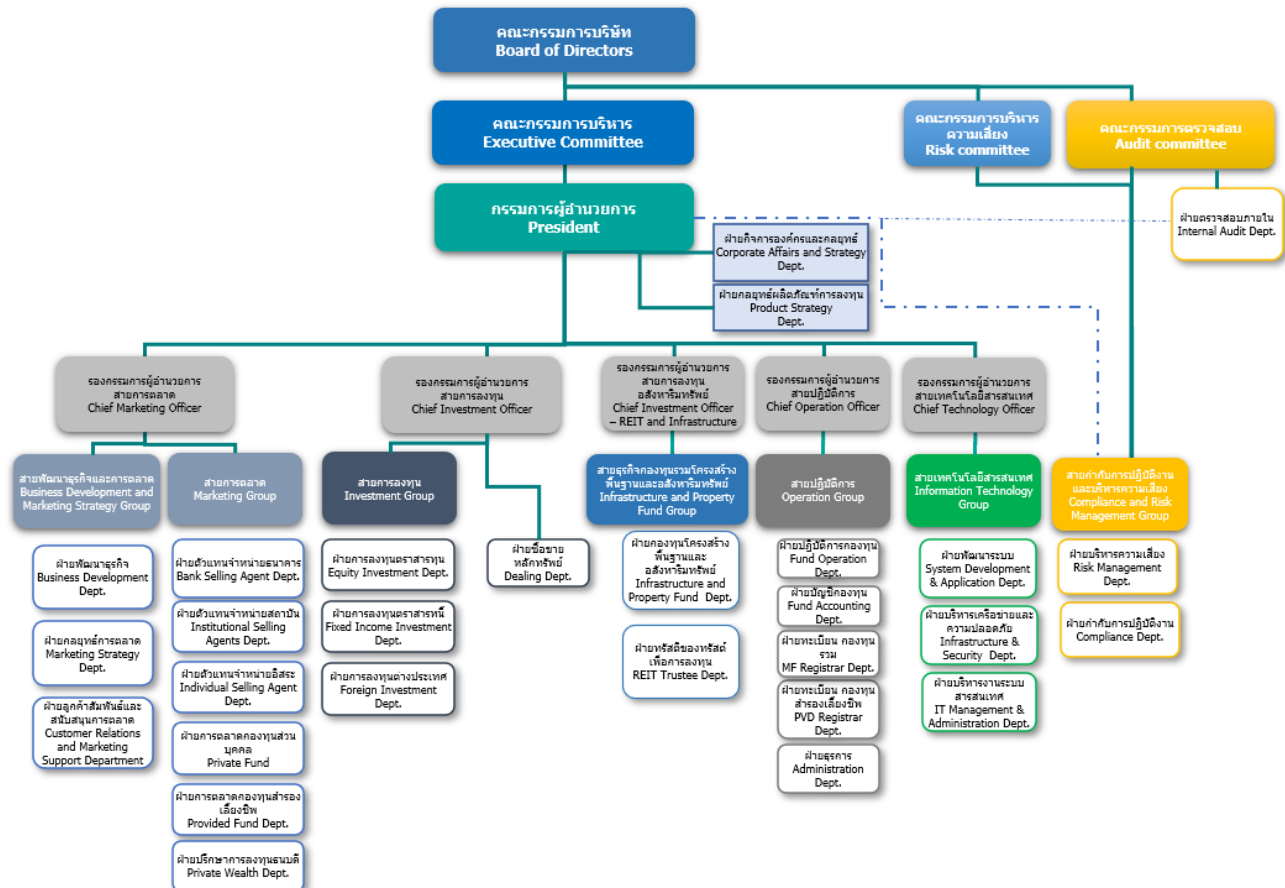
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

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

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทุนยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ รับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต จ้องจล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสายงานหลัก 7 สายงานประกอบด้วย สายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ และสายกำกับการณ์ปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง 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) นายอคุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ
3) นางสาวรณมา พุทธประสาท	กรรมการ
4) นางศศิธร พงศธร	กรรมการ
5) นางระวีวรรณ วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6) นายหลาย กวง-ฮัว	กรรมการ
7) นางดวงมน จิงเสถียรทรัพย์	กรรมการ
8) นางสาวจุฑามาศ สมบุญชะวิโรจน์	กรรมการ
9) นางจันทนา กาญจนคม	กรรมการ
10) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทจัดการ
- 2) กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัทจัดการ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตาม นโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- 3) จัดให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติภายในองค์กร
- 4) จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ความเห็นชอบและติดตามการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ตลอดจนกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 5) กำหนดแนวทางเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติงานตามข้อกำหนด
- 6) ติดตาม และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ทั้งทางด้านรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 7) ดูแลให้ฝ่ายจัดการรายงาน และจัดให้มีกระบวนการในการรายงานข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการอย่างเพียงพอที่จะทำให้สามารถปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์
- 8) ดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนตามที่ทางการกำหนด โดยเฉพาะระบบการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยง (Risk Management)

- Oversight) โดยกำหนดนโยบาย และหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และอนุมัตินโยบายดังกล่าว รวมทั้งทบทวนกลยุทธ์การปฏิบัติจริงและนโยบายในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ
- 9) พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อดูแลกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
 - 10) พิจารณาอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ โดยให้เป็นไปตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ ซึ่งอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยคณะกรรมการบริษัท

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปี ของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน รับผิดชอบต่อผลการสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ และสื่อสารกับฝ่ายจัดการในกรณีมีข้อสงสัย
- 2) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โฆษกฯ เลิกจ้าง ผู้บริหารฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน และพิจารณาอัตรากำลังของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
- 3) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4) สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท และประชุมสอบทานกับผู้สอบบัญชี ถึงประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน ปัญหาที่ประสบในการปฏิบัติงาน
- 6) สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทตามรายงานผู้สอบบัญชีให้มีความถูกต้อง และรับทราบการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
- 7) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่มียาการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ฝ่ายกำกับตรวจสอบการปฏิบัติงาน หรือผู้สอบบัญชี รวมทั้งให้ความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว
- 8) จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 9) สอบทาน รับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม 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 เมื่อผู้สอบบัญชีพบเหตุการณ์อันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือนุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท 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 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
- 15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง 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 ในการวิเคราะห์การเงิน และการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัย โดยจะทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มี

การชี้ขาดการลงคะแนนในวาระที่คะแนนเสียงไม่เป็นเอกฉันท์ให้สิทธิประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

- 1) บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดซื้อ/จัดหาทรัพย์สินของบริษัท การพนักงาน การตลาด เป็นต้น
- 3) พิจารณากลับกรอง และ/หรือ ให้ความเห็นชอบ แผนปฏิบัติงาน และการจัดสรรงบประมาณของแต่ละสาขางาน
- 4) พิจารณากำหนดและ/หรือแต่งตั้งพนักงานให้เป็นผู้แทนของบริษัทในองค์กรภายนอก
- 5) พิจารณากำหนดหลักการในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ และทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องวิธีการวัดค่าเงินลงทุน
- 6) พิจารณาผลการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ผลการตรวจสอบจากหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก การดำเนินการตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท
- 7) พิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลภายนอก เพื่อทำธุรกรรมร่วมกับบริษัท เช่น การแต่งตั้งของกองทุน ผู้รับฝากทรัพย์สินตัวแทนสนับสนุน (Selling Agent) บริษัทผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดการกองทุน 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) พิจารณาการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นแทนลูก้ากองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลของบริษัท (Proxy Voting)
- 5) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน
- 6) รับทราบวงเงินลงทุนสูงสุด (Investment Limit) และวงเงินในการทำธุรกรรมกับบริษัทคู่ค้า (Counter Party Limit) ที่สามารถลงทุนได้ในตราสารนี้ตามความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) โดยแยกเป็น Company Limit, Issue Size Limit, Product Limit และจัดสรรให้เป็นไปตามวงเงินที่ได้รับ

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน
2. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
3. พิจารณานุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน
4. พิจารณานุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
5. พิจารณานุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่าง ๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
6. พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
7. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
8. พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การ Outsource หน้าที่งาน

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

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

8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่ของทรีสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

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

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรีสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

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

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฯ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาผลดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์

ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยชนะ หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้นเฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่นุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับรองขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและ

การบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุการณ์ 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 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลักภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาในทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี

- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้อง กับกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่ เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยก ทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละ ไตรมาสนั้น
- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็น ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย จัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่ง ให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและ งบการเงินของกองทรัสต์

- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผยเช่นเจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันการให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กันเป็นต้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 (หก) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
 - (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการไถ่มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ไถ่มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
 - (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการไถ่มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
 - (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
 - (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
 - (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
 - (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญา

ร่วมกันกำหนด 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 หรือนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินประกันการตกแต่งภายในพื้นที่เช่า (ถ้ามี)
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 94 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลัก มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	6	นายณัฐกวิน เจริญโชติพัฒนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 13 ปี
		นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี
		นายธนิศ รุ่งรัตนไทร	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 32 ปี
		นางสาวธมวดี อินญา	ผู้จัดการ

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
		นางสาวปัทมาชนิต นิรัตน์ นางสาวสุปราณี นิลละอ	ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 11 ปี ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 7 ปี เจ้าหน้าที่อาวุโส ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 6 ปี
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้ และกลยุทธ์การลงทุน	1	นายวัชรพงศ์ รัตนมั่งคณานนท์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 10 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวมณิสร เอกโยธินวงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 19 ปีและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 7 ปี
สายปฏิบัติการกองทุน	8	นางสาวศศิวิณ กฤษณะสมิต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 26 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล แสนทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 21 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	8	นายนิติพัฒน์ กมลศุภกิจโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 13 ปีและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 15 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์องค์กร	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 8 ปีและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 10 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และ สนับสนุนการตลาด	1	นายธงชาติ ศิริรินทร์	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	11	นางสาวนิศานาถ วงสวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 32 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
สายกำกับกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง	6	นางสาวภาณุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ การปฏิบัติงาน 31 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. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากความเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.5.2 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 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 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.5.1 และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ทรัสต์(Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี
ทุนชำระแล้ว	4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถ และส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งครบครันและไม่ติดตั้งครบครัน รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

8.2 ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่าช่วง	:	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ดุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555019474
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

1. บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด:	99%
2. อื่นๆ :	1%
รวม :	100%

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (ใหม่)	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (เดิม)	:	เลขที่ 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 21-22 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	http://www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน : 99.99%
 - ผู้ถือหุ้นรายย่อย : 0.01%
- รวม : 100%

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง 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 รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยน

รูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(14.2) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชี่ยวชาญทรัสต์

(14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้

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

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทําไปนั้นผู้กําหนดทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผู้กําหนดกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้

(15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว

ของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ข้อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (11) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(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.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ข้อขัดข้อง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุง เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัพย์สินเป็นรายเดือน 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 อีวาย จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลกซ์ชา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร : 0-2264-0789-90

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

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 จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
ที่อยู่ : 14-14/1 ซอยลาดพร้าว 106 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง
กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ : 0-2445-3300

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 1) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์ | ประธานกรรมการ |
| 2) นายพิพัฒน์ พิศณูวงศ์ | กรรมการ |
| 3) นายณัฐกวิน เจียมโชติพัฒนกุล | กรรมการ |
| 4) นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล | กรรมการ |

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4 กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี -

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 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. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำความธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้

ธุรกรรมที่กำกับดูแล

- กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือ ลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดตั้ง กองทรัสต์เพื่อลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT)
 - กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือ ลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มทุน/ลดทุน กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
 - กรณีผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างเตรียมการจ่ายเงินปันผล กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอนดังนี้
- 4.1 ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติเพื่อทุกครั้งที่ย่อยการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติ จากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
- 4.2 กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดบนพื้นฐานว่า กรรมการไม่ได้ปฏิบัติงานประจำวัน (Day to day operation) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทุกวันได้ ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็นได้แก่ การผิณัดชำระหนี้ของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีการรายงานรายชื่อบริษัทดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รายชื่อบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ที่ผิณัดชำระหนี้ นั้นจะต้องขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ซึ่งฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานต้อง

ติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัด
การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) ด้วย

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึง
ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบ
โครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน
ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อม
ทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	● การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในผู้จัดการกองทรัสต์เอง
ระบบในการติดตามดูแลให้บุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีความสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ	● ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ● ระบบงานของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	● ระบบการจัดทางการเงินของกองทรัสต์ ● ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ● ระบบการกำกับของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน ● ระบบการทำประกันภัยสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ ● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ● การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องระหว่างผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุน โดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และ มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ

- 3) จัดให้มีการประชุมกับผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เพื่อให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดให้มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานในการบริหารงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์หรือติดตามผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากงบการเงินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส ทั้งด้านการจัดเก็บรายได้และการจัดการค่าใช้จ่าย
- 5) มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของสหกรณ์ทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

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

9.11 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

9.11.1. รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละง่วนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละง่วน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.11.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นรายละง่วนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.11.3 รายงานเหตุการณ์อื่นๆตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง เว็บไซต์ www.set.or.th

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นราย

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

2. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เองก็ได้

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและ] จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

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

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีไคร้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้านบาท) หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ฌ) การเลิกกองทรัสต์

- 3) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด เพื่อเป็นผู้สรรหาและว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 890,000 บาท

9.15 กรณีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

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

10.2. การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2565 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาจนถึงปัจจุบัน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูล เกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสี่ยงที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาพร้อมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมิน ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและ จรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการ ปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาวนุช เอี่ยมนวชาต

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

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

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยง

12.1.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHP โดย LH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดย LH ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHH โดย LH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH
2. บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“LHP”)	- เป็นผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP
3. บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LHMH”) (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด)	- เป็นผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHMH
4. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	- เป็นผู้ให้กู้เงิน - เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LHFUND”)	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFUND
6. บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“LHH”)	- เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ - เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM - เป็นผู้ให้กู้เงิน

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31

ธ.ค. 2565

นิติบุคคล/ บริษัทที่อาจ มีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็น
LHH	กองทรัสต์เป็น คู่สัญญาเช่า/เช่าช่วง กับ LHH ซึ่งเป็นผู้เช่า เหมาของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากค่าเช่า จากการให้เช่าช่วง	ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วง และให้เช่าทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบของค่าเช่า คงที่ และค่าเช่าแปรผัน (อิงจากผล ประกอบการของทรัพย์สินที่ให้เช่า) ทำให้ผู้ ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งอิงจากผลประกอบการของทรัพย์สิน ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินมี การเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีการกำหนดเงื่อนไข ในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้า ตามปกติ (Arm's Length Basis)
LHBANK	กองทรัสต์ชำระ ดอกเบี้ยตามสัญญา เงินกู้และเบิกใช้เงินกู้ ระยะยาว และชำระ เงินกู้ระยะสั้น	สืบเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย กองทรัสต์ปรับ โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ให้ ระยะเวลาการชำระคืนหนี้ ตาม สัญญาเงินกู้สอดคล้องกับการหา ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน ระยะยาว	เป็นการชำระเงินกู้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ และใช้วงเงินกู้ที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวมี เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
LHFUND	ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไข ทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2565

นิติบุคคล/ บริษัทที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็น
SCB	กองทรัสต์ชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว กับ SCB	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่ เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไขทางการค้า ตามปกติ (Arm's Length Basis) ทั้งนี้ SCB และบริษัทในกลุ่ม (ทรัสต์) มีระบบงานและมาตรการในการ ป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลระหว่าง หน่วยงานที่มีผลประโยชน์ทับซ้อน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันปัญหา ทางด้านความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
SCBAM	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็น เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มนำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

แนบโน้มนำการทำรายการในอนาคตของกองทรัสต์

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมดูแลผลประโยชน์ เงินฝากธนาคาร
2	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้เช่าช่วง	-รายได้ค่าเช่าช่วง
3	บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด (หมายเหตุ: บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด ได้เปลี่ยนจดทะเบียนเปลี่ยนจากบริษัท แปซิฟิค รีเทล เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ -ผู้บริหาร โรงแรม	-เงินปันผลจ่าย
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LH BANK)	บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-เงินฝากธนาคาร -เงินลงทุนในเงินฝากประจำ -เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก -ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม -เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	-ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม -เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้สำหรับการบริหารความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโก็ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารออมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนาชาต จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
18	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร 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

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
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

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณรศพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2565

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	11,799,700,000	95.87%	11,506,000,000	98.57%	11,753,000,000	98.19%
ยุติธรรม						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า	210,818,288	1.71%	114,943,790	0.98%	209,900,589	1.75%
ยุติธรรม						
เงินฝากธนาคาร	15,642,589	0.13%	44,844,881	0.38%	858,695	0.01%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	288,267,719	2.34%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	953	0.00%	276	0.00%	6	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	547,420	0.00%	731,526	0.01%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	5,379,465	0.04%	6,070,124	0.05%	5,268,720	0.04%
รวมสินทรัพย์	12,319,809,014	100.00%	11,672,406,491	100.00%	11,969,759,536	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	221,345,654	1.80%	154,070,224	1.32%	14,566,154	0.12%
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,779,452,675	46.91%	2,727,876,700	23.37%	2,727,876,700	22.79%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	3,060,000,000	26.22%	3,060,000,000	25.56%
หนี้สินอื่น	11,980,429	0.00%	218,105	0.00%	51,470	0.00%
รวมหนี้สิน	6,012,778,758	48.81%	5,942,165,029	50.91%	5,802,494,324	48.48%
สินทรัพย์สุทธิ	6,307,030,256	51.19%	5,730,241,462	49.09%	6,167,265,212	51.52%

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	49.12%	6,051,964,000	51.85%	6,051,964,000	50.56%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	255,066,256	2.07%	(321,722,538)	-2.76%	115,301,212	0.96%
สินทรัพย์สุทธิ	6,307,030,256	51.19%	5,730,241,462	49.09%	6,167,265,212	51.52%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	11.7248		10.6526		11.4650	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565		วันที่ 1 มกราคม 2564 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564		วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	673,508,916	99.62%	18,666,667	95.06%	185,218,610	98.85%
รายได้ดอกเบี้ย	238,932	0.04%	600,419	3.06%	1,887,290	1.01%
รายได้อื่น	2,361,347	0.35%	369,691	1.88%	268,224	0.14%
รวมรายได้	676,109,195	100.00%	19,636,777	100.00%	187,374,124	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	37,698,258	5.58%	3,355,214	17.09%	4,060,289	2.17%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,227,460	1.96%	7,917,999	40.32%	14,111,239	7.53%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846,363	1.31%	7,682,466	39.12%	8,831,842	4.71%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611,696	0.24%	1,819,382	9.27%	1,642,480	0.88%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291,406	0.19%	1,572,293	8.01%	2,299,161	1.23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585,371	0.23%	2,140,800	10.90%	2,268,898	1.21%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	195,098,604	28.86%	183,645,686	935.21%	183,066,624	97.70%
รวมค่าใช้จ่าย	259,359,158	38.36%	208,133,840	1059.92%	216,280,533	115.43%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	416,750,037	61.64%	(188,497,063)	-959.92%	(28,906,409)	-15.43%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	461,359		2,685		119,998	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	294,057,373		(248,529,372)		(456,183,778)	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	294,518,732		(248,526,687)		(456,063,780)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	711,268,769		(437,023,750)		(484,970,189)	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรูสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	237,003,985	89,771,822	405,014,873
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(266,206,277)	(45,785,636)	(405,094,870)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29,202,292)	43,986,186	(79,997)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	44,844,881	858,695	938,692
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	15,642,589	44,844,881	858,695

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 676.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณร้อยละ 3,343.1 หรือประมาณ 656.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณ 654.8 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ประกอบกับภาครัฐมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด โดยในปี 2564 กองทรัสต์ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด COVID-19 ที่ยังมีความรุนแรง

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 259.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 208.1 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรือประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนที่กองทรัสต์ชะลอการปรับปรุงในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 416.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -188.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 321.1 หรือประมาณ 605.2 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 294.1 ล้านบาท สำหรับปี 2565 ทำให้โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -437.0 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 262.8 หรือประมาณ 1,148.3 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,307.0 ล้านบาท หรือเท่ากับ 11.7248 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 5,730.2 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.6526 บาทต่อหน่วย

14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3 โครงการได้แก่โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าที่ผันแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

อย่างไรก็ดีรายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 673.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2564 ประมาณร้อยละ 3,508.1 หรือ 654.8 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) ที่คลี่คลาย ทำให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 259.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 208.1 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรือประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ข้างต้น มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนที่กองทรัสต์ชะลอการปรับปรุงในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 416.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -188.5 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 321.1 หรือประมาณ 605.2 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 294.1 ล้านบาท สำหรับปี 2565 ทำให้โดยรวมปี 2565 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก -437.0 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 262.8 หรือประมาณ 1,148.3 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตรากำไรขั้นต้น	94.40%	82.03%	97.81%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	90.50%	-24.71%	82.27%
อัตรากำไรอื่น	0.39%	5.20%	1.16%
อัตรากำไรสุทธิ	61.64%	-959.9%	-15.43%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	6.61%	-3.29%	-0.47%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรม และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2565 - วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,227,460
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846,363
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611,696
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291,406

14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2565

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2565	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,191.2 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น	7 มิถุนายน 2565
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,778.8 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น	19 กรกฎาคม 2565
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,829.7 ล้านบาท	บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น	19 กรกฎาคม 2565

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	3.38%	-1.61%	-0.24%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.05	0.00	0.02

ดูหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวม 288.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้รับค่าเช่าในไตรมาส 4/2564 จากการใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีรายการตั้งลูกหนี้จากการให้เช่า

14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 6,012.78 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 221.3 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 5,779.5 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 11.98 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,942.2 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 154.1 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.9 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.0 ล้านบาท และ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 0.2 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.23	1.08	14.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	1.30	0.29	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	2.34	NA	NA

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.23 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากเช่าและมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของการเก็บค่าจ้างเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 1.30 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีรายการหนี้สินจากการยกเว้นค่าเช่าเพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่เป็นเงินสดลดลงจากการนำไปใช้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ โดยลงทุนในหลักทรัพย์ เช่น พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยลงทุนในกองทุน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 2.34 เท่าเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ไม่มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการขายและมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามที่อธิบายไปก่อนหน้านี้

14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 15.6 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 210.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 114.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.95	0.96	0.96
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.95	1.04	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	3.14	-0.03	0.84

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565 บาท	31 ธันวาคม 2564 บาท	31 ธันวาคม 2563 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	237,003,985	89,771,822	405,014,873
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(266,206,277)	(45,785,636)	(405,094,870)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29,202,292)	43,986,186	(79,997)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	44,844,881	858,695	938,692
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	15,642,589	44,844,881	858,695

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -266.2 ล้านบาทจากการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายดอกเบี้ย เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ -45.8 ล้านบาท จากการจ่ายดอกเบี้ย

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2565 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 237.0 ล้านบาท จากเดิมในปี 2564 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 89.8 ล้านบาท

14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายจ่ายลงทุนสำหรับในปี 2565 จำนวนประมาณ 36.14 ล้านบาท

14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างปี 2565

14.1.4.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องและประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในระหว่างปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอพักการคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1 ถึง 3 ที่ต้องชำระคืนในปี 2565 โดยจะไปชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2566 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดเงื่อนไขการชำระคืนอื่นๆไม่เปลี่ยนแปลง สำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขยายอายุสัญญาเงินกู้ออกไป โดยจะสิ้นสุดในปี 2568 ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับ (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) ในวงเงินเดียวกันเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ดังกล่าวแล้ว

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่ 2.6 สัญญาเงิน

14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 711.3 ล้านบาท โดยมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 294.1 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2565 ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี ตามที่ได้ระบุรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.700
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.700
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	0.700
(3.2) อัตราการแบ่งส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	0.700
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565* (12.20 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)	

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2565
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	5.74%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	5.74%

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปี ขึ้นหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

ตามข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2566 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.7 ถึง 3.7 และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 28.0 ล้านคน จากปัจจัยเชิงบวกทั้งสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่มีความคลี่คลายทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศทำให้การกลับมาเดินทางท่องเที่ยวมีแนวโน้มดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีนจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล ซึ่งเป็นการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวปีก่อนหน้า จำนวน 11.2 ล้านคน เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวในช่วงต้นปียังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

ปี 2566 มีแนวโน้มที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของสายการบินระหว่างประเทศ ในขณะที่การท่องเที่ยวในประเทศมีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลงเนื่องจากคนไทยส่วนใหญ่เปลี่ยนจุดหมายปลายทางไปท่องเที่ยวต่างประเทศ ในแง่ของผู้ประกอบการโรงแรม ยังคงมีความท้าทายที่เกิดจากโรคระบาดที่ยังคงมีอยู่ เช่น การจัดหาพนักงานที่มีทักษะในตลาดแรงงานในอุตสาหกรรมบริการ และการหาทางเพิ่มผลกำไรของธุรกิจโรงแรมให้ได้สูงสุดเพื่อชดเชยการสูญเสียเงินสดสำรองจากช่วงสองปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามระดับการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยและตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ ในปี 2566 ขึ้นอยู่กับความพยายามของภาครัฐไทย ตลาดการเงินโลก และต่างประเทศ แนวโน้มการเดินทางซึ่งยังไม่กลับสู่ระดับก่อนเกิดโรคระบาด

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัสมิ พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค 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
สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,227.46	0.22%	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,611.70	0.03%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	8,846.36	0.15%	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	0.00%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,291.41	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	0.00%	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายคอกเบี้ย	195,098.60	3.24%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	37,698.26	0.63%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585.37	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	259,359.16	4.32%	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6,025,377,151 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดง ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 11,800 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคา เทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของ เงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนด อัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมิน เทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำ โดยผู้ประเมินโดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับ สินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง ดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบ กับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการ เปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อ

ประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน

หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 14	210,818,288	114,943,790
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	11,799,700,000	11,506,000,000
เงินฝากธนาคาร	8, 14	15,642,589	44,844,881
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	9, 14	288,267,719	-
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		953	276
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	547,420
สินทรัพย์อื่น		5,379,465	6,070,124
รวมสินทรัพย์		12,319,809,014	11,672,406,491
หนี้สิน			
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14	210,662,655	138,866,328
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	10,682,999	15,203,896
เงินกู้ยืมระยะสั้น	10, 14	-	3,060,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 14	5,779,452,675	2,727,876,700
หนี้สินอื่น		11,980,429	218,105
รวมหนี้สิน		6,012,778,758	5,942,165,029
สินทรัพย์สุทธิ		6,307,030,256	5,730,241,462

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		6,051,964,000	6,051,964,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	12	255,066,256	(321,722,538)
สินทรัพย์สุทธิ		6,307,030,256	5,730,241,462
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.7248	10.6526
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		537,919,900	537,919,900

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายณัฐกรวิน เจียมโชติพัฒนกุล)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

หลักทรัพย์ที่ถือครองหุ้นในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด สิทธิการเช่า/พันธบัตร	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2565		2564		
					ราคาหุ้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาหุ้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)									
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่ตั้ง สุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ	47,298 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2583		3,753,408,709	4,191,200,000	3,753,408,709	4,029,000,000	34.67
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ									
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ที่ตั้ง ซอยมหาเสี้อหลวง 1 ถนนราชดำริห์	66,628 ตร.ม.		31 พฤษภาคม 2581		3,789,882,350	3,778,800,000	3,789,882,350	3,714,000,000	31.96
แขวงอนุพินิจ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ									
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่ตั้ง สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ	42,920 ตร.ม.		30 มีนาคม 2590		4,199,495,010	3,829,700,000	4,199,495,010	3,763,000,000	32.38
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ									
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					11,742,786,069	11,799,700,000	11,742,786,069	11,506,000,000	99.01
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
พันธบัตร									
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB22120A		20 มกราคม 2565	0.475	-	-	29,992,444	29,992,584	0.26
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB22127A		27 มกราคม 2565	0.484	-	-	39,986,186	39,986,214	0.35
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB22224A		24 กุมภาพันธ์ 2565	0.460	-	-	19,986,546	19,986,398	0.17
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB22310A		10 มีนาคม 2565	0.460	-	-	24,979,059	24,978,594	0.21
หน่วยลงทุน									
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาล ระยะสั้น	LHITREASURY-L		-	-	210,461,359	210,818,288	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					210,461,359	210,818,288	114,944,235	114,943,790	0.99
รวมเงินลงทุน					11,953,247,428	12,010,518,288	11,857,730,304	11,620,943,790	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	7.2, 14, 18	673,508,916	18,666,667
รายได้ดอกเบี้ย		238,932	600,419
รายได้อื่น		2,361,347	369,691
รวมรายได้		676,109,195	19,636,777
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่า		37,698,258	3,355,214
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	13,227,460	7,917,999
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	8,846,363	7,682,466
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	1,611,696	1,819,382
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,291,406	1,572,293
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,585,371	2,140,800
ต้นทุนทางการเงิน	14	195,098,604	183,645,686
รวมค่าใช้จ่าย		259,359,158	208,133,840
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		416,750,037	(188,497,063)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		461,359	2,685
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน		294,057,373	(248,529,372)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		294,518,732	(248,526,687)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		711,268,769	(437,023,750)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		416,750,037	(188,497,063)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		461,359	2,685
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		294,057,373	(248,529,372)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		711,268,769	(437,023,750)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	15	(134,479,975)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		576,788,794	(437,023,750)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,730,241,462	6,167,265,212
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		6,307,030,256	5,730,241,462

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	711,268,769	(437,023,750)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(461,359)	(2,685)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(294,057,373)	248,529,372
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(1,505,914)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(683,832,660)	(587,452,983)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	589,000,000	682,986,931
ลูกหนี้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น	(288,267,719)	-
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	(677)	(270)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง	547,420	184,106
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	690,659	(801,404)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,520,897)	1,644,020
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	11,762,324	166,635
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(223,106)	(597,922)
ต้นทุนทางการเงิน	195,098,604	183,645,686
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	237,003,985	89,771,822
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(99,726,302)	(45,785,636)
จ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้น	(3,060,000,000)	-
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว	3,060,000,000	-
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(32,000,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(134,479,975)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(266,206,277)	(45,785,636)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29,202,292)	43,986,186
เงินฝากธนาคารต้นปี	44,844,881	858,695
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	15,642,589	44,844,881

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไปบริหารกิจการโรงแรม

บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 14.73 และร้อยละ 4.82 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (2564: ร้อยละ 14.73 และร้อยละ 4.82 ตามลำดับ)

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์รวม 3 โครงการ คือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้น ที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การซื้อขายหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อขายหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ฯมีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	114,944	209,901
ซื้อเพิ่ม	683,833	587,453
จำหน่าย	(589,000)	(682,987)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	223	598
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	461	2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	357	(23)
ยอดคงเหลือปลายปี	210,818	114,944

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	11,506,000	11,753,000
บวก: ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง	-	1,506
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินราคา	293,700	(248,506)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	11,799,700	11,506,000

7.1 ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินราคาในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2565	2564	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	60.00 - 65.00	43.76 - 57.20	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.70 - 10.80	11.10 - 11.30	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	2,875 - 3,600	2,970 - 3,800	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

7.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

โครงการ	ผู้เช่า	ระยะเวลาการเช่า	(หน่วย: ล้านบาท)	
			รายได้ค่าเช่า	
			2565	2564
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2564	-	-
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 16 ธันวาคม 2564 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2567	264	-
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 15 มิถุนายน 2563 ถึง วันที่ 14 มิถุนายน 2566	227	-
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565	183	19
			<u>674</u>	<u>19</u>

ในเดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ฉบับใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2565 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และต่ออายุภายใต้เงื่อนไขของสัญญา โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2565	2564	2565	2564
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	15,643	44,845	0.300	0.100
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>15,643</u>	<u>44,845</u>		

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	<u>288,268</u>	<u>-</u>

10. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 3,060 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี ต่อมาในปี 2565 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,060 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นคงค้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้สินเชื่อบริษัทที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวน 150 ล้านบาท

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)				
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	2565	2564
1	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2562 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2574	667,877	667,877
2	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2575	460,000	460,000
3	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2575	428,000	460,000
4	42 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้น ภายในเดือนมีนาคม 2576	1,140,000	1,140,000
5	36 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มีนาคม 2569 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนธันวาคม 2578	3,060,000	-
รวม			5,755,877	2,727,877
บวก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			23,576	-
สุทธิ			5,779,453	2,727,877
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(77,350)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			5,702,103	2,727,877

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	2,727,877	2,727,877
กู้เพิ่ม	3,060,000	-
จ่ายคืนเงินกู้	(32,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,755,877	2,727,877

กองทรัสต์ฯ ได้ลงนามแก้ไขสัญญาเงินกู้กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อปรับการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของสัญญาเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2564 และปี 2565

วงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ภายใต้สัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ โดยมีข้อปฏิบัติบางประการดังนี้

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ฯ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินสินเชื่อระยะยาวเพื่อชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น สำหรับเช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,060 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

12. กำไร (ขาดทุน) สะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นปี	(321,723)	115,301
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	416,751	(188,497)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	461	2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	294,057	(248,529)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี	(134,480)	-
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายปี	255,066	(321,723)

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปรับลดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 43 จากอัตราปกติตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2564 และได้ปรับลดในอัตราไม่เกินร้อยละ 25 จากอัตราปกติ ตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

13.2 ค่าธรรมเนียมทราสต์

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

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

ทราสต์ได้ปรับลดค่าธรรมเนียมทราสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 15 จากอัตราปกติตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนมีนาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

<u>ชื่อกิจการ</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>	<u>รายละเอียดการทำธุรกรรม</u>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เจ้าของทรัพย์สิน	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์ เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์	- มีผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกัน	- จ่ายชดเชยค่าใช้จ่าย

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,227	7,918	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,846	7,682	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	673,509	18,667	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	86,164	78,806	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	108,934	104,840	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10 และ 11
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	3,635	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	19,807	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	6,483	-	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	210,818	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,495	1,282
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,593	1,275
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	288,268	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	15,643	44,845
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	127,626	59,590
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,267,877	2,267,877

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	83,036	79,276
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	3,060,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,488,000	460,000
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	12,145

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
1 ธันวาคม 2565	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565	0.25	134,480
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565		0.25	134,480

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 1,273 ล้านบาท (2564: 1,270 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.12 (2564: ร้อยละ 21.17) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตาม ส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

ในปี 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ายจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 674 ล้านบาท (2564: 19 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	211	-	211
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	11,800	11,800

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	115	-	115
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	11,506	11,506

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-	211	211	-
เงินฝากธนาคาร	-	-	16	-	16	0.300
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	288	288	-
	-	-	16	499	515	
หนี้สินทางการเงิน						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	211	211	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	11	11	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	หมายเหตุ 10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	5,779	-	5,779	หมายเหตุ 11
	-	-	5,779	222	6,001	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	115	-	-	-	115	0.460 - 0.484
เงินฝากธนาคาร	-	-	45	-	45	0.100
	115	-	45	-	160	
หนี้สินทางการเงิน						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	139	139	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	15	15	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060	-	-	-	3,060	หมายเหตุ 10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,728	-	2,728	หมายเหตุ 11
	3,060	-	2,728	154	5,942	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯมีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566



YourMoney
WeCare