

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

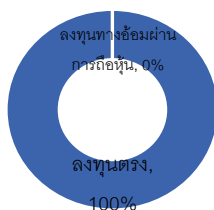
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHSC
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	4,880,647,000 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	10.00 บาท
จำนวนหน่วย	488,064,700 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	6,004,085,768.42 บาท
NAV ต่อหน่วย	12.3018 หน่วย
ทุนจดทะเบียน	4,978,259,940.00 บาท
Par ต่อหน่วย	10.20 บาท
P/NAV	0.81 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือ (สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)	16.8 ปี

สัดส่วนการลงทุน

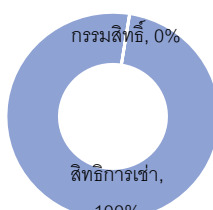
100% ลงทุนตรง

0% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น



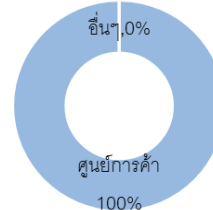
100% สิทธิการเช่า

0% กรรมสิทธิ์



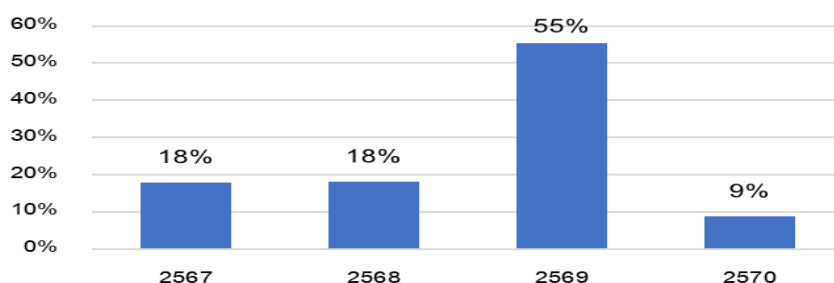
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

ศูนย์การค้า 100%



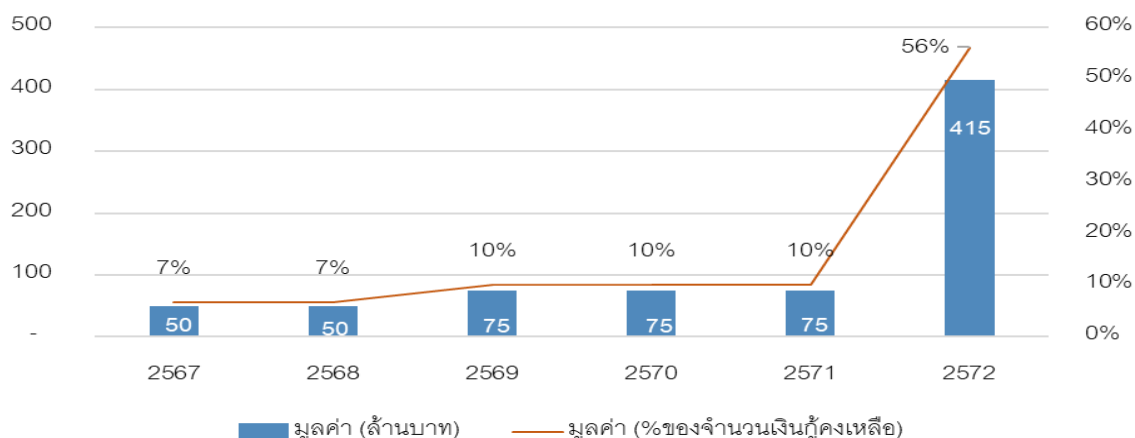
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)

Average WALE = 2.1 ปี



กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอมินอล 21 (อโศก) ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



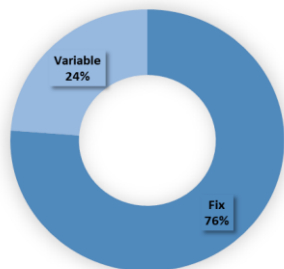
ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินต้นคงค้าง เท่ากับ 740 ล้านบาท (ปี 2567 ชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาประมาณไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท)

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

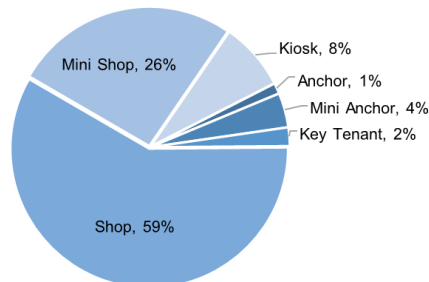
สินทรัพย์รวม	7,148,620,764 บาท	กำไร(ขาดทุน)สะสม	1,025,825,828 บาท
หนี้สินรวม	1,144,534,996 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	10.29% ของ Total Asset
ส่วนทุน	6,004,085,768 บาท	Credit rating	-None-

โครงสร้างรายได้

ประเภทของสัญญา



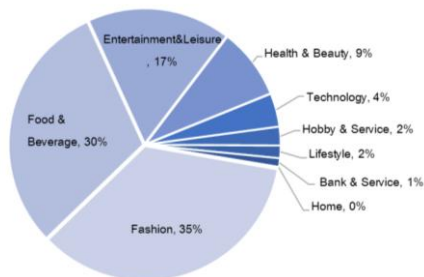
รายได้แยกตามพื้นที่



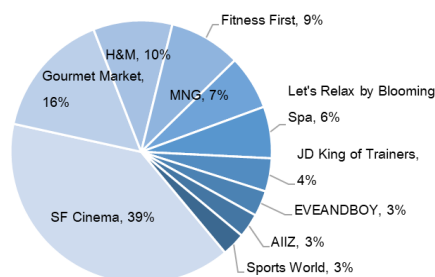
Area Name	ลักษณะผู้เช่า	ขนาดพื้นที่
Anchor	รายใหญ่	ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป
Mini Anchor	รายใหญ่	ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
Key Tenant	รายกลาง	ตั้งแต่ 400 ตารางเมตรขึ้นไป
Shop	รายย่อย	ตั้งแต่ 40 - 399 ตารางเมตร
Mini Shop	รายย่อย	ตั้งแต่ 6 - 40 ตารางเมตร
Kiosk	หมุนเวียน	ตามรูปแบบงาน

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

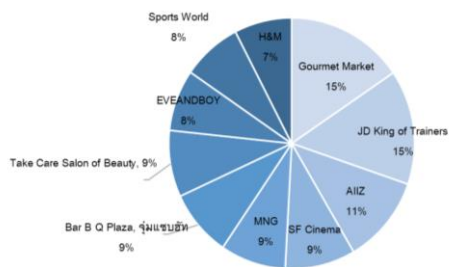
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (พื้นที่เช่า/ตร.ม.)



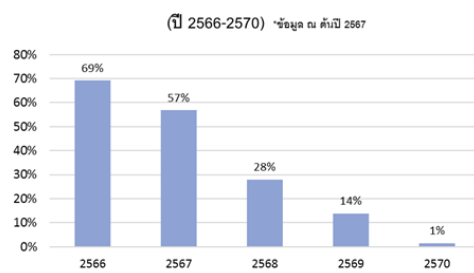
สัดส่วนผู้เช่า 10 ราย (พื้นที่เช่า/ตร.ม.)



สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย (รายได้)



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ร้อยละ
2563	72%
2564	95%
2565	83%
2566	88%

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ 1 : สิทธิการเช่าของ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	6,483,000,000*	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

*มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่ : <https://www.lhscreit.com/appraisalreport>)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ลำดับ ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	สำนักงานประกันสังคม	54,538,600.00	11.17
2	บริษัท แอล เอช มอลด์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	43,926,000.00	9.00
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,398,900.00	5.41
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700.00	5.40
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	24,104,800.00	4.94
6	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	17,108,100.00	3.51
7	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,921,000.00	2.85
8	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600.00	1.88
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,176,000.00	1.47
10	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปรিংพรีฟเวอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	7,027,400.00	1.44

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

2. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างปีบัญชีที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
 สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแผนการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม และการชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในกรณีที่ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามเกณฑ์

เนื่องจากการคำนวณกำไรสุทธิของกองทรัสต์ตามมาตรฐาน การบัญชี/แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกอง 1 REIT กอง Infra และ Infra Trust ไม่ได้ใช้เกณฑ์เงินสด และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี/แนวปฏิบัติทางบัญชีก็อาจทำให้ตัวเลขในงบกำไรขาดทุน เปลี่ยนแปลงไปด้วย เช่น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ที่บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้นในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากมีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยสามารถนำรายการดังกล่าว มาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วนอกเหนือจากการหักเงินสำรองตามข้อ 1 (ก) (ข) และ (ค) ได้ โดยมีตัวอย่างรายการที่ปรับปรุง เช่น

- (1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือ สอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์/กิจการโครงสร้างพื้นฐาน
- (2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่า ที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- (3) ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา เช่น ดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
- (4) รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด เช่น

กรณีที่กองทรัสต์มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าที่กำหนดให้ทยอยจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญา ซึ่งในการบันทึกบัญชีจะบันทึกการดังนี้ (ก) บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (ข) บันทึกการชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละงวดเมื่อมีการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยดอกเบี้ยจ่ายจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (ค) การปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU โดยการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด จึงปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการดังนี้

- กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดในข้อ 1. ได้ ให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามเกณฑ์ทั้งนี้ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ โดยในระหว่างที่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จให้ชี้แจงเป็นหนังสือถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	ประโยชน์ตอบแทน(ต่อหน่วย)	หน่วย	วันที่จ่าย
01 พ.ย. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2050	บาท	28 มี.ค. 2567
01 ก.ย. 2566 - 31 ต.ค. 2566	0.1650	บาท	28 ธ.ค. 2566
01 ก.ค. 2566 - 31 ส.ค. 2566	0.1600	บาท	29 พ.ย. 2566
01 พ.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.1500	บาท	07 ก.ย. 2566
01 มี.ค. 2566 - 30 เม.ย. 2566	0.1300	บาท	25 ก.ค. 2566
01 ม.ค. 2566 - 28 ก.พ. 2566	0.1250	บาท	27 เม.ย. 2566
01 พ.ย. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.1100	บาท	23 มี.ค. 2566
01 ก.ย. 2565 - 31 ต.ค. 2565	0.0900	บาท	29 ธ.ค. 2565
01 ก.ค. 2565 - 31 ส.ค. 2565	0.0700	บาท	24 พ.ย. 2565
01 พ.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	0.0500	บาท	22 ก.ย. 2565
01 มี.ค. 2565 - 30 เม.ย. 2565	0.1200	บาท	20 ก.ค. 2565
01 ม.ค. 2565 - 28 ก.พ. 2565	0.0500	บาท	12 พ.ค. 2565
01 มี.ค. 2564 - 30 เม.ย. 2564	0.0500	บาท	22 ก.ค. 2564
01 ม.ค. 2564 - 28 ก.พ. 2564	0.0500	บาท	18 พ.ค. 2564
01 พ.ย. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	0.0500	บาท	19 มี.ค. 2564
01 ก.ย. 2563 - 31 ต.ค. 2563	0.1000	บาท	30 ธ.ค. 2563
01 มี.ค. 2563 - 31 ส.ค. 2563	0.1000	บาท	05 พ.ย. 2563
01 ม.ค. 2563 - 29 ก.พ. 2563	0.1000	บาท	30 เม.ย. 2563
01 พ.ย. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	0.1550	บาท	12 มี.ค. 2563
01 ก.ย. 2562 - 31 ต.ค. 2562	0.1900	บาท	30 ธ.ค. 2562
01 ก.ค. 2562 - 31 ส.ค. 2562	0.1600	บาท	05 พ.ย. 2562
01 พ.ค. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.1550	บาท	19 ส.ค. 2562
01 มี.ค. 2562 - 30 เม.ย. 2562	0.1490	บาท	02 ก.ค. 2562
01 ม.ค. 2562 - 28 ก.พ. 2562	0.1450	บาท	26 เม.ย. 2562

รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (ต่อหน่วย)	หน่วย	วันจ่ายปันผล
01 พ.ย. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.1600	บาท	14 มี.ค. 2562
01 ก.ย. 2561 - 31 ต.ค. 2561	0.1850	บาท	27 ธ.ค. 2561
01 ก.ค. 2561 - 31 ส.ค. 2561	0.1260	บาท	02 พ.ย. 2561
01 พ.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.1550	บาท	31 ส.ค. 2561
01 มี.ค. 2561 - 30 เม.ย. 2561	0.1450	บาท	03 ก.ค. 2561
01 ม.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2561	0.1450	บาท	27 เม.ย. 2561
01 พ.ย. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.1440	บาท	13 มี.ค. 2561
01 ก.ย. 2560 - 31 ต.ค. 2560	0.1680	บาท	29 ธ.ค. 2560
01 ก.ค. 2560 - 31 ส.ค. 2560	0.1580	บาท	27 ต.ค. 2560
01 พ.ค. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.1420	บาท	30 ส.ค. 2560
01 มี.ค. 2560 - 30 เม.ย. 2560	0.1360	บาท	28 มิ.ย. 2560
01 ม.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2560	0.1350	บาท	28 เม.ย. 2560
01 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.1800	บาท	23 มี.ค. 2560
01 ก.ย. 2559 - 31 ต.ค. 2559	0.1370	บาท	27 ธ.ค. 2559
01 ก.ค. 2559 - 31 ส.ค. 2559	0.1420	บาท	4 พ.ย. 2559
01 พ.ค. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.1300	บาท	31 ส.ค. 2559
01 มี.ค. 2559 - 30 เม.ย. 2559	0.1316	บาท	29 มิ.ย. 2559
01 ม.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2559	0.1324	บาท	29 เม.ย. 2559

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ (ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี)

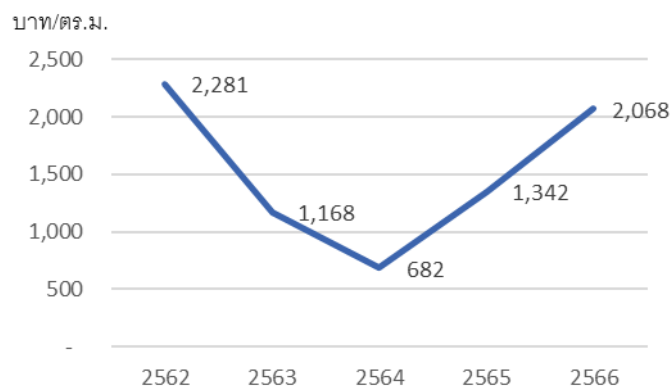
-เนื่องจากในปี 2566 กองทรัสต์ไม่มีการเพิ่มทุน ข้อมูลในส่วนนี้จึงไม่มีข้อมูล

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

นักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลการประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ ซึ่งประมาณการจากราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำภายในวันและเวลาทำการ

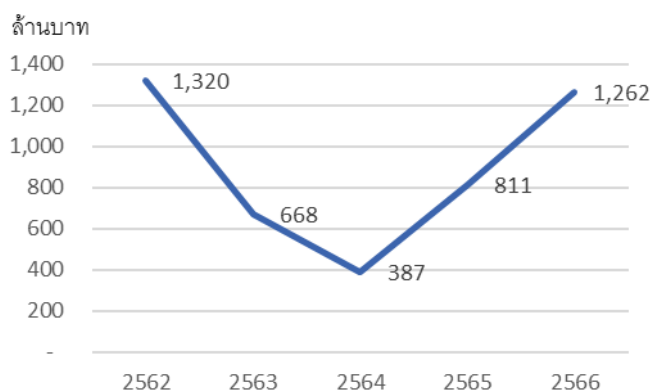
ผลการดำเนินงาน หากกองทุนลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

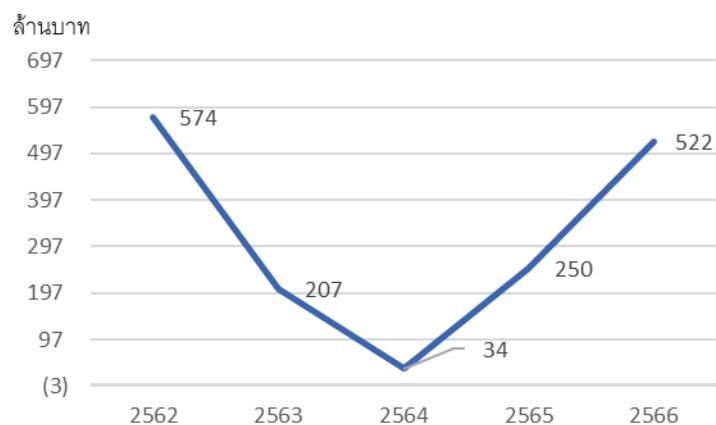


หมายเหตุ เนื่องจากปี 2563-2564 ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 มีการให้ส่วนลดค่าเช่า เพื่อให้ความช่วยเหลือร้านค้าภายในศูนย์การค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)(ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลัง		
	2566	2565	2564
รายได้ (บาท)	1,257,912,065	808,647,627	381,989,077
รายได้อื่น (บาท)	3,761,396	2,658,919	4,863,247
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (บาท)	521,515,872	250,471,448	34,387,455
กำไรสุทธิ (บาท)	554,219,232	289,228,223	(2,555,346)
กำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	1.14	0.59	(0.01)
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.9350	0.49	0.10
เงินลงทุน	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	10.29%	11.86%	12.05%
ต้นทุนทางการเงิน (%)	4.56%	2.85%	2.80%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (บาท)	505,200,615	223,427,815	85,755,591
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (บาท)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (บาท)	(538,066,972)	(207,877,462)	(100,724,719)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	(32,866,357)	15,550,353	(14,969,128)
สินทรัพย์สุทธิ/NAV (บาท)	6,004,085,768	5,859,840,885	5,756,077,248
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย : P/NAV (เท่า)	0.81	0.93	0.87
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield) (%)	9.35%	4.38%	0.97%
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (บาท)	4,880,647,000	5,466,324,640	5,027,066,410
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท)	10.00	11.20	10.30

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 1,261.67 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 1,257.91 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.58 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้อื่น 3.18 ล้านบาท ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 740.16 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 436.61 ล้านบาท เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 56.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 95.74 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 19.41 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 98.63 ล้านบาท กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 521.52 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงและกำไรยังไม่เกิดขึ้นจริงรวมทั้งสิ้น 32.70 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 554.22 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,004.09 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.3018 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่เรียกเก็บจริง หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,079.06	1.32
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,478.02	0.26
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,890.41	0.87
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	98,625.63	10.57
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	963.94	0.17
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33,525.10	4.30
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	436,607.33	60.79
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	151,988.09	22.92
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	740,157.58	101.20

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)ทำกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 554,219,232 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	
<ul style="list-style-type: none"> - ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 	
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก	
<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ - การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีไอศกรีม - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ 	
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง 	
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	
<ul style="list-style-type: none"> - ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อาจมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ - เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market) - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ 	

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์	
ที่อยู่	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 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

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปอิง เซ็นเตอร์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปอิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์ดี (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี
ทุนชำระแล้ว	4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี) โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประมาณ 16.8 ปี

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

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

2.1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.2.2 พัฒนาการที่สำคัญ



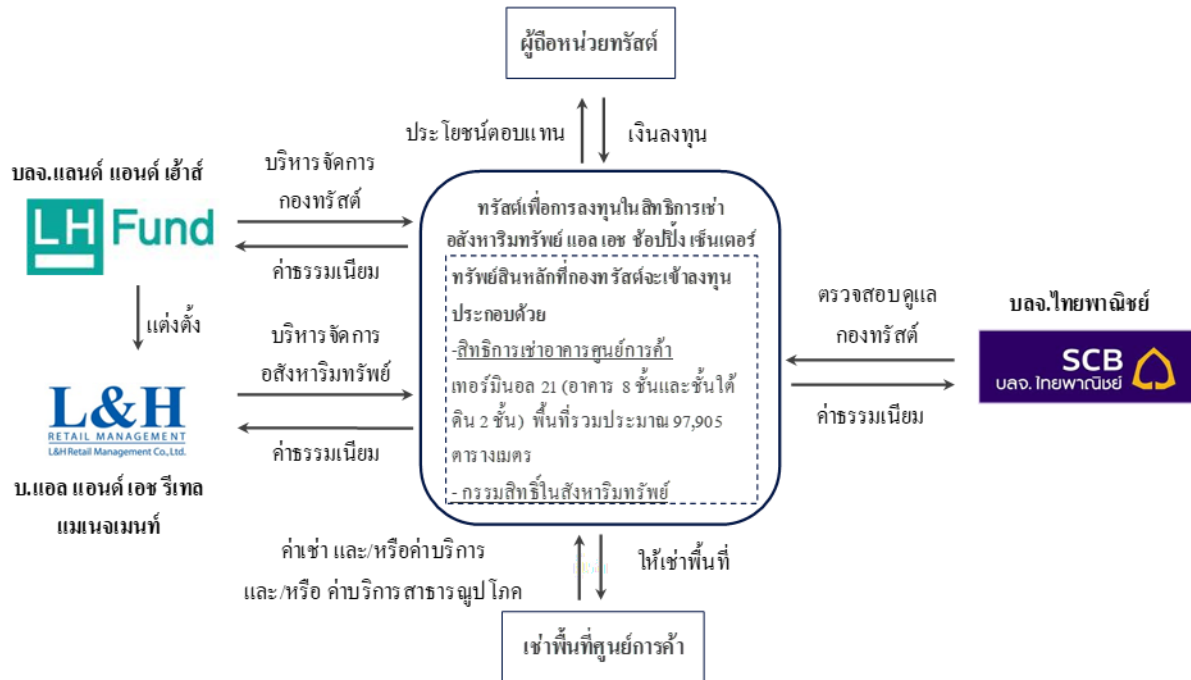
ความสำเร็จส่งท้ายปี 2566 ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีบี จำกัด (LHSC) กองทรัสต์กลุ่มศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยได้รับรางวัลกองทรัสต์ที่มีผลการดำเนินงานยอดเยี่ยม "Best REIT Performance Awards" ในกลุ่มรางวัลผู้นำมาตรฐานแห่งความเป็นเลิศ Business Excellence จากงาน SET Awards 2023 จากผลการดำเนินงานที่แสดงถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากช่วงสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แต่ละไตรมาสของปีนี้มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ความน่าสนใจของรางวัลนี้สำหรับทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการโดดเด่น คือ กองทรัสต์ที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ถือหุ้นทริสต์ด้วยการสร้างรายได้ประจำได้อย่างสม่ำเสมอและสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง รางวัลนี้จะสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีรายได้ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ถือเป็นการเพิ่มทางเลือกสำหรับนักลงทุนที่ต้องการประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอและมั่นคง

เกณฑ์ในการพิจารณารางวัลจะพิจารณาจากความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน (Return to Investors) ทั้งในด้านการสร้างกำไร การเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยทริสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนควบคู่กับเกณฑ์วัดเชิงคุณภาพทั้งในด้านของการกระจายตัวของผู้ถือหุ้นทริสต์ การดำเนินงานตามกฎหมายเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความสม่ำเสมอในการสร้างผลตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ที่ทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมี ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้นำซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557
ราคาประเมินปี 2566	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่า 6,483 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิง เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิง เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,257,912,065 บาท
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมี ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
	<p>ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21</p>
<p>รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาคุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2567)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับรอบปี 2567 ในวงเงินประกันภัยที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่ารวมของสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,426.68 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับรอบปี 2567 กองทรัสต์ได้มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลา 2.5 ปี จากการคำนวณโดยใช้ข้อมูลจากประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,334.03 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) ในรอบปี 2567 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สามเป็นวงเงินมูลค่า 100.00 ล้านบาท 4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) เพื่อประกันความเสียหายจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสิ้นสุดก่อนครบอายุสัญญาเช่า โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และระยะเวลาอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ ขณะนั้น โดยในรอบปี 2567 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าเป็นวงเงินมูลค่า 3,961.17 ล้านบาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

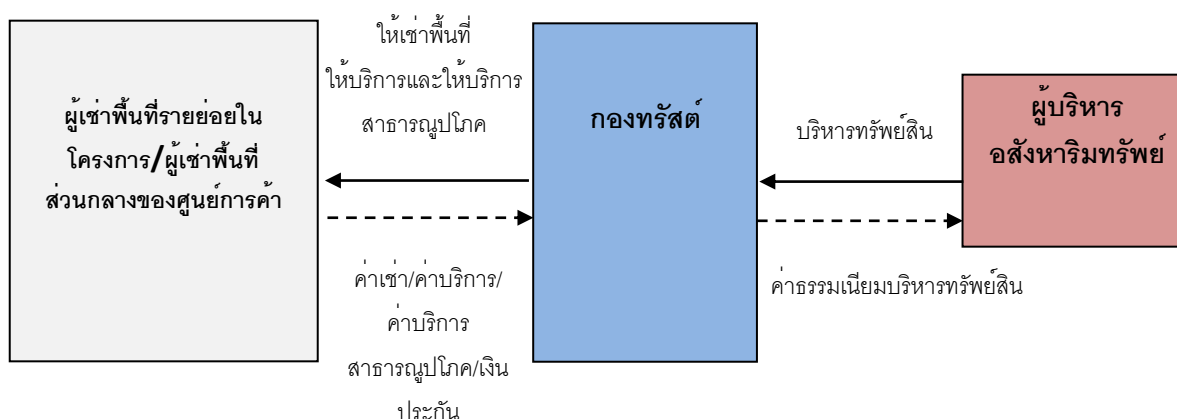
2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคารศูนย์การค้ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคารศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตึก และไม่ติดตั้งตรงตึก รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่า และเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการ อาทิ ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการบำรุงรักษา รวมไปถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ โดยกองทรัสต์ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 102 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2569

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจเป็นสาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามปกติ โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันประมาณร้อยละ 10 อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า ทั้งนี้ ในการต่อสัญญาคราวต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับให้ค่าเช่าใกล้เคียงกับช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ในฐานะ ทรัสต์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประมาณ 123 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 114 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2567 , ตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 1 ตุลาคม 2568 และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรวมประมาณ 8 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 เมษายน 2567 (KIG401)

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

• ข้อมูลทั่วไป

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

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2555

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 21.88
- บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด จำนวนร้อยละ 99.97 โดยที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 99.99

หมายเหตุ - ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 6 ปี และในกรณีที่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 6 ปี โดยสัญญาอาจจบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่สัญญาได้ตกลงกัน

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินที่เป็นศูนย์การค้าพื้นที่กรุงเทพฯ เพิ่ม โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พระราม 3

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าธรรมเนียม	
	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะได้รับ	หน่วย
1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของทรัพย์สินหลัก
2. ค่าคอมมิชชั่น ⁽¹⁾		
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา	ไม่เกิน 0.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่เกิน 1 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1.00	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุ มากกว่า 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 20.00	ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง
3. ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.50	ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ⁽²⁾
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินหลัก
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.50	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม
	ไม่เกินร้อยละ 0.75	ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย
6. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 2.00	ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุงหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง
7. ค่าธรรมเนียมการให้บริการระบบบริหารศูนย์การค้า	ไม่เกินปีละ 6.00	ลานบาท

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ค่าคอมมิชชันคำนวณจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ

⁽²⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก - ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -

2.6 การกู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซอปปิง เซ็นเตอร์ "กองทรัสต์" ได้รับอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2561 จำนวนเงินกู้ 1,072 ล้านบาท และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2563 ระบุให้กองทรัสต์จะมีภาระผูกพันต้องเริ่มชำระคืนเงินต้นปีละครั้ง เริ่มผ่อนชำระครั้งแรกในปี 2563

ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ โดยในปี 2565 กองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องชำระคืนเงินต้นซึ่งเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งระบุการปลดการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ที่ต้องชำระในปี 2565 และปรับตารางการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ตามจำนวนเงินที่ระบุในสัญญา โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2572

กองทรัสต์ตกลงผ่อนชำระคืนเงินต้น ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 โดยชำระคืนเงินต้นปีละครั้ง ทุกสิ้นเดือนมิถุนายนของทุกปี ตามเงื่อนไขดังนี้

- ตั้งแต่ปีที่ 4 ยกเว้นชำระคืนเงินต้น
- ตั้งแต่ปีที่ 5 ถึงปีที่ 7 (ปี 2566 – 2568) ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท
- ตั้งแต่ปีที่ 8 (ปี 2569) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ผ่อนชำระคืนเงินต้นปีละไม่ต่ำกว่า 75,000,000 บาท และในงวดสุดท้ายผู้กู้ตกลงผ่อนชำระหนี้เงินต้นค้างชำระทั้งหมดจนครบถ้วนเสร็จสิ้น

ปัจจุบันกองทรัสต์มีเงินต้นคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 740 ล้านบาท ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการชำระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่ากับ 27.73 ล้านบาท จากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ข้างต้น

ทั้งนี้ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้คืนเงินต้นไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ตามเงื่อนไขข้างต้นหรือในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวเพื่อนำไปคำนวณกำไรสุทธิปรับปรุงเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การบริหารต้นทุนของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ หากเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้มีการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในลำดับต่อไป

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567 แสดงให้เห็นว่า เศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ตามการชะลอของการลงทุนและการอุปโภคของภาครัฐ ซึ่งทั้งคู่ลดลงร้อยละ 4.6 เนื่องจากความล่าช้าของงบประมาณปี 2567 และการเบิกจ่ายงบประมาณที่ล่าช้า อีกทั้งภาคการส่งออกกลับมาชะลอตัวโดยมูลค่าลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ในปีก่อนหน้านี้ โดยตลาดที่มีการส่งออกลดลง เช่น กลุ่มอาเซียน (ลดลงร้อยละ 7.1), สหภาพยุโรป ไม่รวมสหราชอาณาจักร (ลดลงร้อยละ 4.2) ในขณะที่ภาคการนำเข้าก็ลดลงเช่นกันร้อยละ 3.1 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 ในปีก่อนหน้านี้ ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีการเติบโตที่ชะลอตัวลง ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งเติบโตร้อยละ 4.7 โดยภาคการผลิตอุตสาหกรรมและการก่อสร้าง ลดลงร้อยละ 3.2 และ 0.6 ชะลอตัวจากปีก่อนหน้าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 และลดลงร้อยละ 2.4 ตามลำดับ

การบริโภคภาคเอกชนสามารถขยายตัวร้อยละ 7.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ซึ่งเป็นการเติบโตทั้งในการบริโภคหมวดสินค้าและบริการ โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร ที่เติบโตถึงร้อยละ 18 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ที่เพิ่มขึ้นเป็น 28.15 ล้านคน จากปีก่อนหน้าที่ 11.15 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 152.5 และภาคขายส่งและขายปลีกเติบโตร้อยละ 3.8 เติบโตใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าที่เติบโตร้อยละ 3.7 ซึ่งการขยายตัวบางส่วนเกิดขึ้นจากยอดขายสินค้าประเภทเครื่องประดับ เครื่องสำอาง เวชภัณฑ์ และยอดขายในร้านดิสเคาท์สโตร ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต โดยที่อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่อัตราร้อยละ 6.1 และอัตราดอกเบี้ยนโยบายมีการปรับตัวขึ้นเป็นร้อยละ 2.50

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 ซึ่งฟื้นตัวขึ้นจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก

1. การขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก โดยสินค้าส่งออกที่มีการขยายตัวดี เช่น ข้าว ยางพารา คอมพิวเตอร์ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนยานยนต์
2. การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัวใกล้เคียงกับก่อนการระบาดของโควิด-19 และได้ประโยชน์จากนโยบายภาครัฐในการยกเว้นการตรวจลงตราให้กับกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญ เช่น จีน รัสเซีย อินเดีย และไต้หวัน
3. การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน จากยอดขายและเช่าพื้นที่ในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และทิศทางการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่สูงขึ้น โดยมูลค่าการขอรับการส่งเสริมในปี 2566 เพิ่มขึ้นเป็น 0.85 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 43
4. การขยายตัวของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ด้วยแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่ค่อนข้างต่ำ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีแนวโน้มดีขึ้น และมาตรการลดหย่อนภาษี E-Receipt

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2567 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากการลดลงของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง 2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย 3) ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก

3.2 ภาพรวมสถานการณ์พื้นที่ค้าปลีก

TABLE 1: Total Supply, Demand and Vacancy by Area, Q4 2023

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	8.3 million	1.9 million	2.2 million	4.2 million
Total Take-up	7.9 million	1.8 million	2.0 million	4.1 million
Total Vacancy	0.4 million	0.1 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.6%	5.5%	6.1%	3.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 ความเชื่อมั่นตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครจากนักท่องเที่ยวและผู้บริโภคเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นไปในทิศทางบวก โดยได้รับแรงหนุนจากการใช้จ่ายช่วงเทศกาลและการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย

ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ของไทยเพิ่มขึ้นเป็นเดือนที่ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาติดต่อกัน โดยแตะระดับ 62.0 ในเดือนธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 รัฐบาลยังคงออกมาตรการเพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้จ่ายโดยการลดราคาพลังงานและผ่อนคลายกฎเกณฑ์วีซ่า โดย จุดมุ่งหมายในการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว CCI เพิ่มขึ้น 12.3 จุด เพิ่มขึ้น 24.7%

เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจาก 8.0 ล้านตารางเมตร ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 เป็น 8.3 ตารางเมตรในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 2.9% มีพื้นที่ค้าปลีกมากกว่า 1.3 ล้านตารางเมตรทั้งที่วางแผนไว้หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง

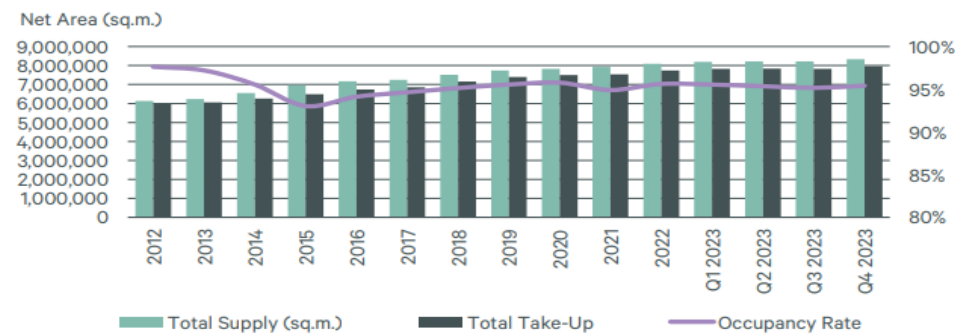
ปี 2567 ด้วยการคาดการณ์ถึงปีที่แข็งแกร่ง ภาคการค้าปลีกของประเทศไทยจึงพร้อมที่จะขยายตัวด้วยตัวเลขสองหลัก การเติบโตส่วนใหญ่ได้รับแรงกระตุ้นจากการบริโภคภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มค่าจ้าง การฟื้นตัวของการท่องเที่ยว และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล เช่น โครงการคืนภาษี Easy E-Receipt และการเติบโตอย่างรวดเร็วของการค้าปลีกออนไลน์ อย่างไรก็ตาม ค่าครองชีพที่สูงขึ้นเป็นเรื่องที่น่ากังวล

FIGURE 1: Bangkok Existing and Future Retail Supply



Source: CBRE Research, Q4 2023

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



ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มีพื้นที่ค้าปลีกมากกว่า 1.3 ล้านตารางเมตรทั้งที่วางแผนไว้หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกสุทธิอยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 0.9 ล้าน ตร.ม. และอยู่ในขั้นตอนการวางแผนก่อสร้างอีกประมาณ 0.4 ล้าน ตร.ม. ของพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งคาดว่าโครงการค้าปลีกหลัก 2 โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (mixed-use) จะแล้วเสร็จในปี 2567 และ 2568 ได้แก่ โครงการ One Bangkok ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม โรงแรม สำนักงาน พร้อมร้านค้าปลีก 4 แห่ง และโครงการ Dusit Central Park ประกอบด้วย ที่พักอาศัย โรงแรม สำนักงาน ตามลำดับ

ตลาดค้าปลีกในปี 2567 คาดว่ายังคงมีการแข่งขันสูง โดยได้แรงหนุนจากความพยายามในการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและแผนการปรับปรุงใหม่จากผู้พัฒนาร้านค้าปลีกรายใหญ่ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงของตลาดและอุปทานที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

แนวโน้มปี 2567 ยังคงการแผ่ระมัดระวัง แม้ว่าแผนการขยายและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจะส่งผลต่อตลาดค้าปลีกอย่างมีนัยสำคัญ แต่ตัวชี้วัดเชิงบวกจากยอดขายช่วงวันหยุดที่สูงขึ้นบ่งชี้ถึงการเติบโตที่อาจเกิดขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี อย่างไรก็ตาม ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจอาจเป็นอุปสรรคต่อการใช้จ่ายของผู้บริโภคในช่วงปลายปี ทำให้เกิดมุมมองที่หลากหลายสำหรับการค้าปลีกโดยรวม

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- 2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับภาระผูกพันที่เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยมีเงื่อนไขทางการค้าที่ดีเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจ

ศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด โดยรายได้ขององค์กรจะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้องค์กรต้องอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ต้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ รวมทั้งผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่องค์กรน้อย กว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขององค์กร

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในอดีตที่ผ่านมา แม้ในช่วงที่มีปัญหาสถานการณ์ทางการเมืองรุนแรง มีเพียงผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ขอผ่อนผันและชำระล่าช้า โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ไม่เคยประสบปัญหาการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อื่นเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าแต่อย่างใด

3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่องค์กรกู้ยืมเงิน

องค์กรมีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่องค์กรจะเช่าลงทุน โดยผู้จัดการองค์กรและที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า องค์กรมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์กรทำให้องค์กรมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถขององค์กรในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นองค์กร

ทั้งนี้ผู้จัดการองค์กรต้องบริหารจัดการองค์กรโดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานขององค์กรและปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการองค์กรอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการองค์กร เป็นต้น โดยองค์กรจะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นองค์กรเป็นสำคัญ

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีการภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

5) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีใช้คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์ลงทุนจะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ

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

ผลกระทบดังกล่าวส่งผลต่อยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าพื้นที่และกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม และคอนโดที่พักอาศัย และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน

- 2) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก

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

ดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคาดว่าจะได้รับ

3) **ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

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

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) **ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (13) ความ

ไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของควมคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการ

ที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

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

- 4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ซึ่งค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากการเวนคืนความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์หรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ไต่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อ

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในหัวข้อ ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -