

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

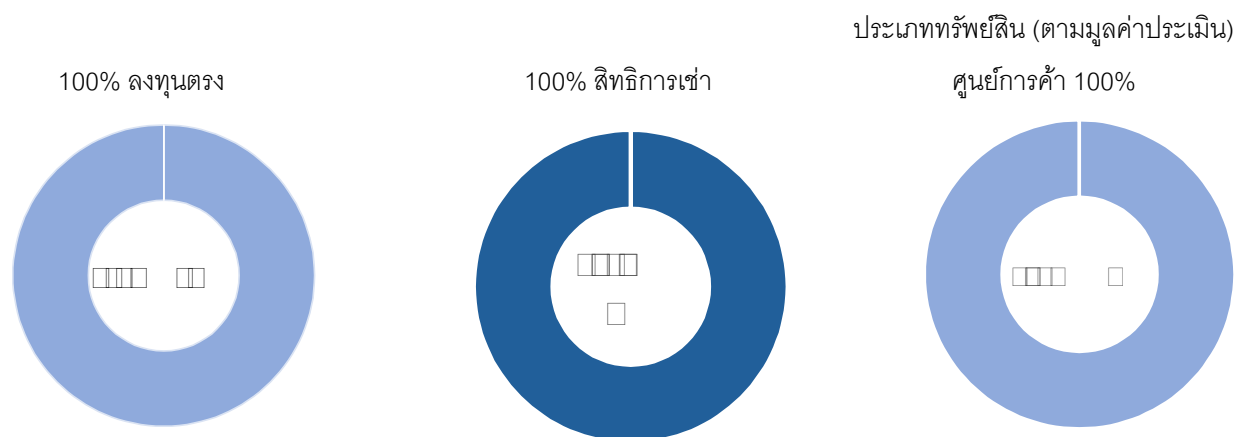
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีโอปปิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHSC
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน/ ระยะเวลาการเช่า	1. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (อายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583) 2. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (อายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 13 มกราคม 2592)
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18.7 ปี ¹

หมายเหตุ¹ : คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินจากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

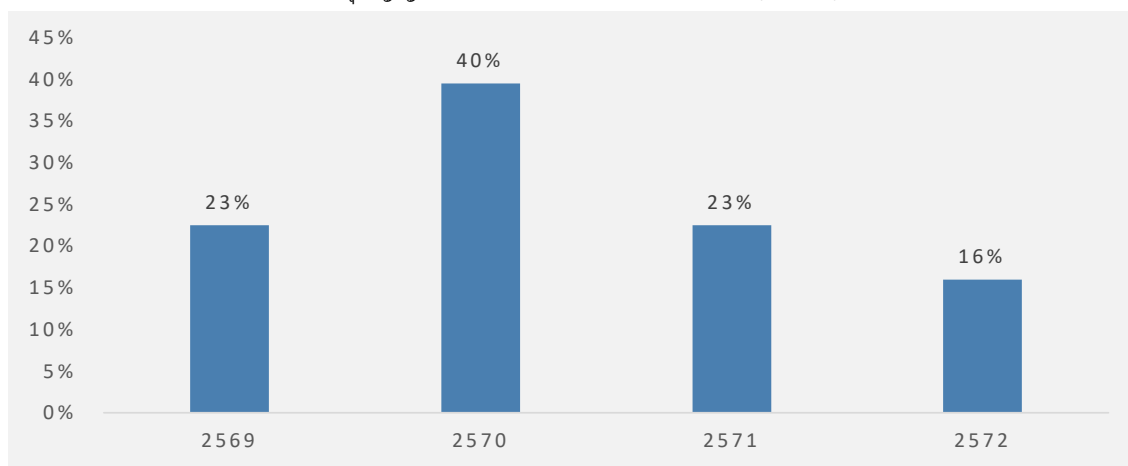
(ค่าเดือน: กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	9,959.23 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.80 บาท
จำนวนหน่วย	778,064,700 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	9,813.36 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	12.6125 หน่วย
ทุนจดทะเบียน	7,936.26 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	10.20 บาท
P/NAV	1.01 เท่า

สัดส่วนการลงทุน



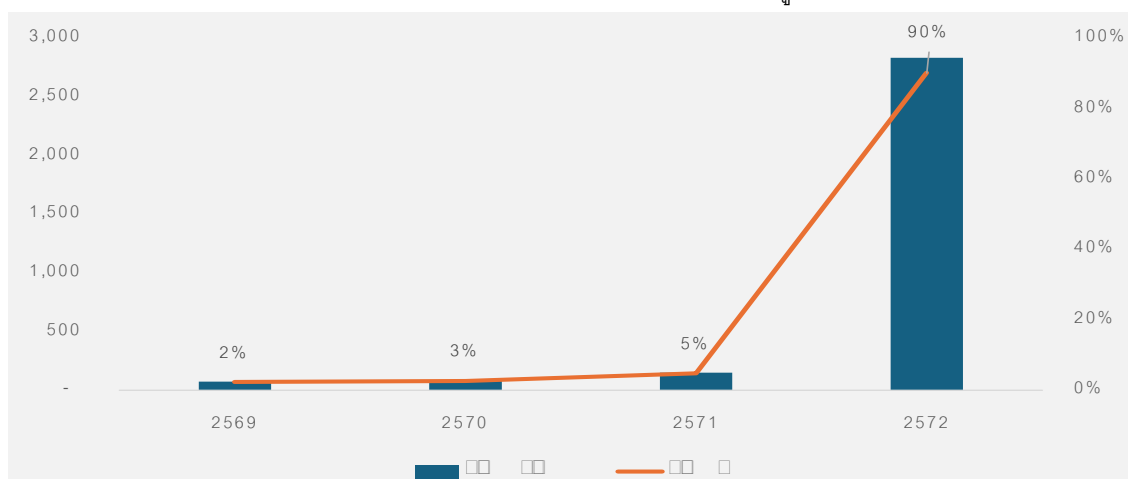
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอมินอล 21 อโศก ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583

กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอมินอล 21 พัทยา ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 13 มกราคม 2592

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



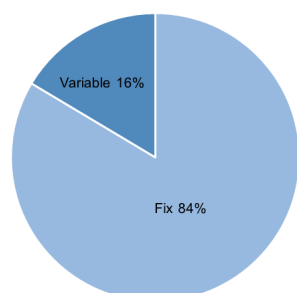
ณ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินต้นคงค้าง เท่ากับ 3,146 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

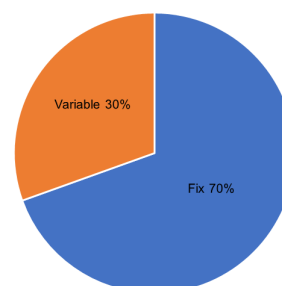
สินทรัพย์รวม	13,768.70 ล้านบาท	กำไร(ขาดทุน)สะสม	1,732.44 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,955.35 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	22.83% ของ Total Asset
ส่วนทุน	9,813.36 ล้านบาท	Credit rating	-None-

โครงสร้างรายได้

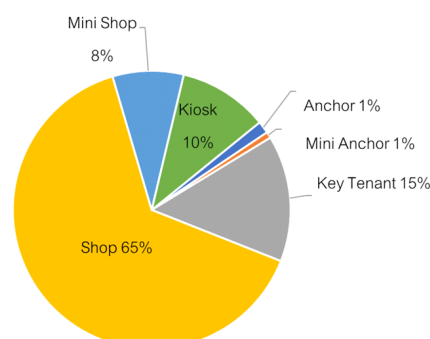
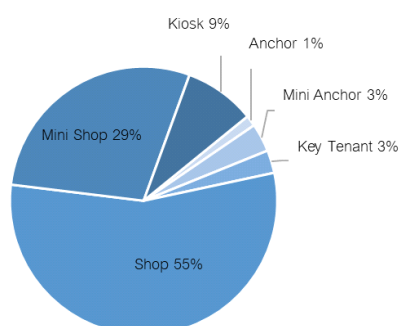
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก



โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

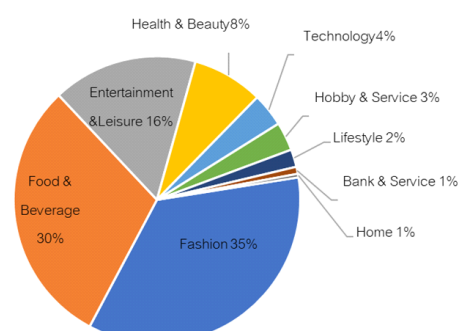
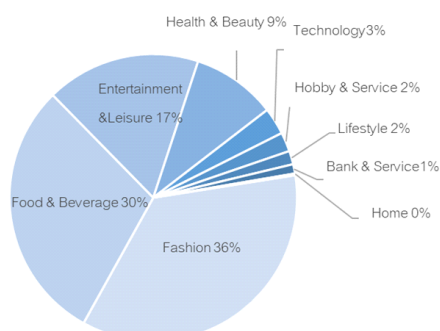


รายได้แยกตามพื้นที่



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

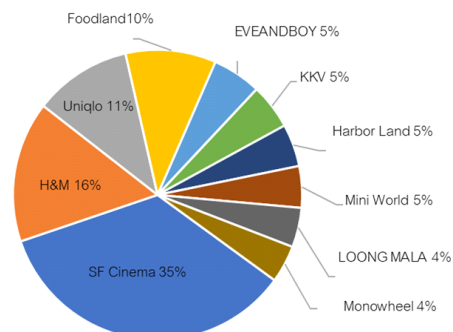
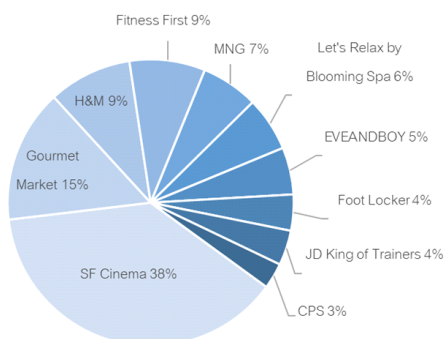
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า/ตรม.)



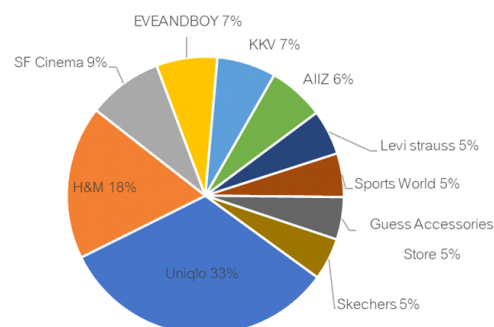
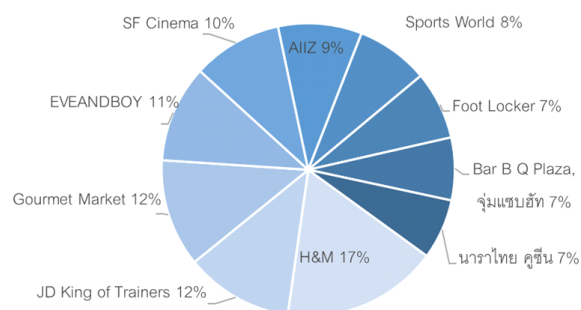
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

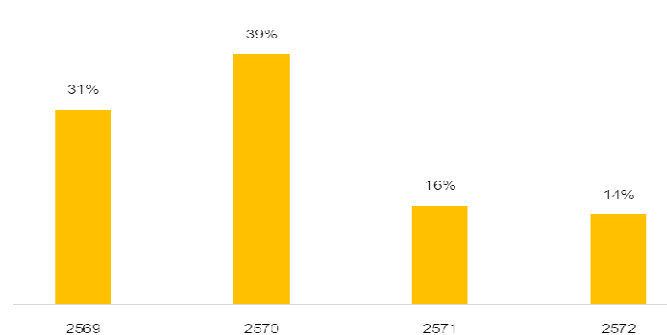
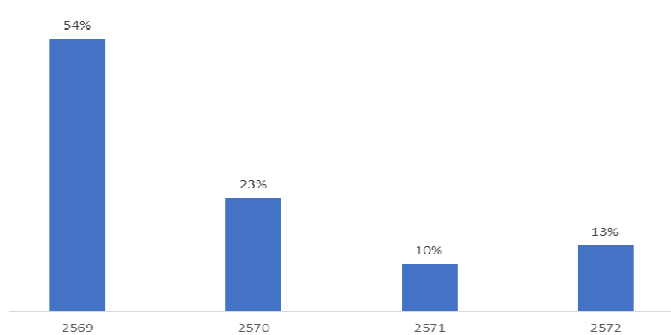
สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (พื้นที่เช่า/ตร.ม.)



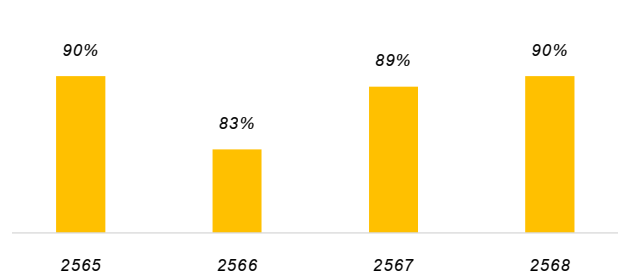
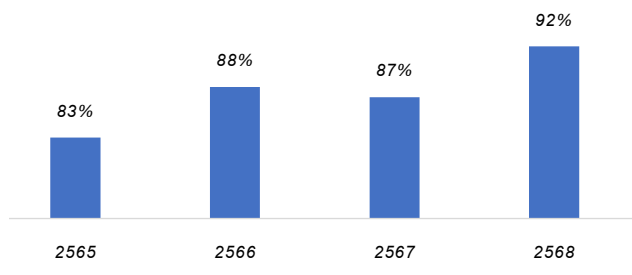
สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา(ปี 2568-2572)



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ปี 2565-2568)



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	6,464.50 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	6,068.60 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด

*มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่ : <https://www.lhscreit.com/appraisalreport>)

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	83,999,375	10.80%
2	บริษัท แอล เอช มอดัลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	60,766,700	7.81%
3	สำนักงานประกันสังคม	55,326,700	7.11%
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	3.38%
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,992,500	3.34%
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	19,516,792	2.51%
7	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เล็กชิเบิล	11,749,196	1.51%
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	10,927,000	1.40%
9	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.18%
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,176,000	0.92%

Foreign Limit: 100%

Current Foreign Holding: 0.97%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

2. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับการคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม 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 หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (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 ที่บังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 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 ซึ่งในการบันทึกบัญชีจะบันทึกการรายการดังนี้ (ก) บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (ข) บันทึกการชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละงวดเมื่อมีการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยดอกเบี้ยจ่ายจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (ค) การปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU โดยการปรับปรุงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด จึงปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการดังนี้

- กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ ROU
- ดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

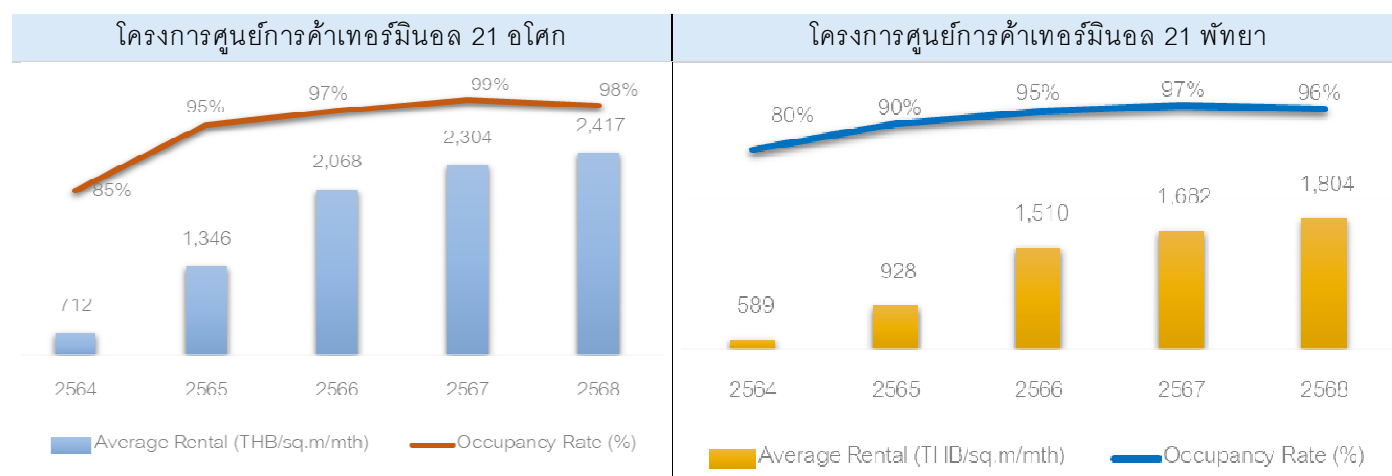
หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดในข้อ 1. ได้ ให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงข้อมูลที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามเกณฑ์ ทั้งนี้ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

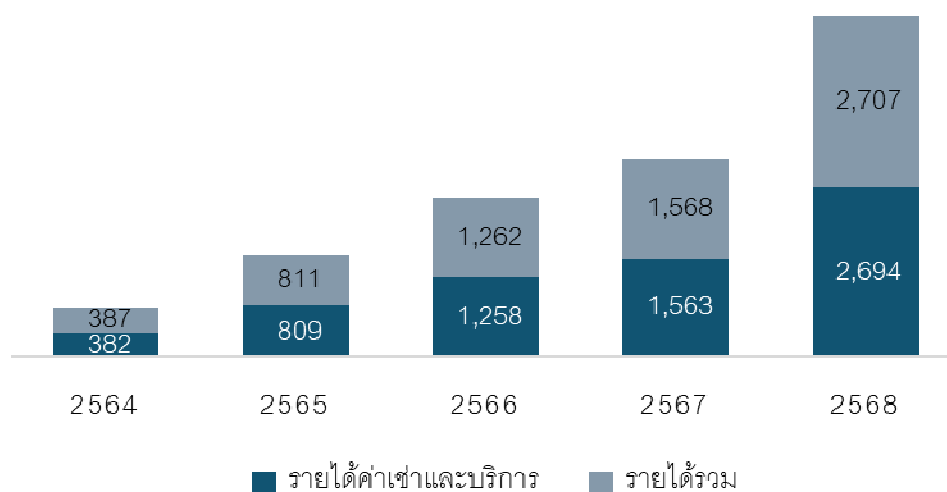
รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน(บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
01 ม.ค. 2568 - 28 ก.พ. 2568	0.1800	30 เม.ย. 2568
01 มี.ค. 2568 - 30 เม.ย. 2568	0.1800	25 ก.ค. 2568
01 พ.ค. 2568 - 30 มิ.ย. 2568	0.1800	12 ก.ย. 2568
01 ก.ค. 2568 - 31 ส.ค. 2568	0.1800	20 พ.ย. 2568
01 ก.ย. 2568 - 31 ต.ค. 2568	0.2200	30 ธ.ค. 2568
01 พ.ย. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	0.2410	27 มี.ค. 2569

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน

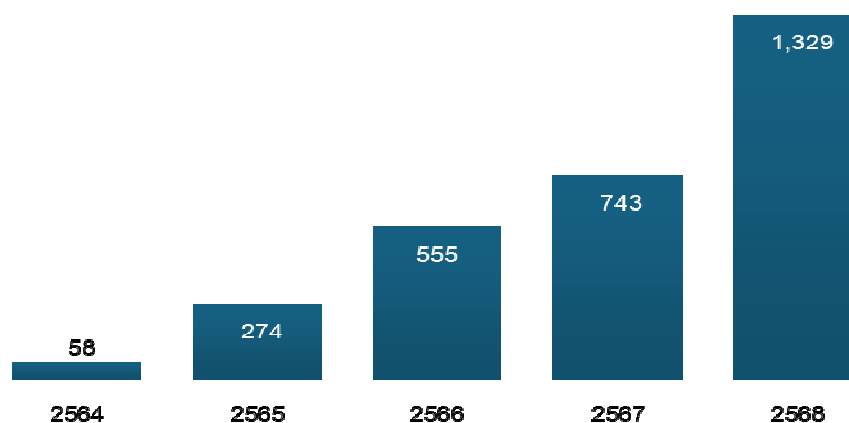
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย



รายได้ค่าเช่าและบริการ, รายได้รวม (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	3 ปีย้อนหลัง		
	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,694,241,548	1,563,238,255	1,257,912,065
รายได้อื่น	12,831,276	5,028,403	3,761,396
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,329,270,486	743,219,956	555,040,980
กำไรสุทธิ	1,365,305,872	789,136,299	554,219,232
กำไรสุทธิต่อหน่วย	1.75	1.01	1.14
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	1.1810	1.0520	0.9350
เงินลงทุน	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	22.83%	19.23%	10.29%
ต้นทุนทางการเงิน (%)	4.17%	1.61%	4.56%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(218,044,831)	(3,546,267,171)	505,200,615
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(460,219,143)	4,346,348,827	(538,066,972)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(678,263,974)	800,081,656	(32,866,357)
สินทรัพย์สุทธิ/NAV	9,813,357,690	9,338,935,901	6,004,085,768
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย : P/NAV (เท่า)	1.01	0.94	0.81
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield) (%)	9.23%	9.31%	9.35%
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	9,959,228,160	8,792,131,110	4,880,647,000
ราคาปิด ณ สิ้นปี ต่อหน่วย	12.8	11.30	10.00

หมายเหตุ : กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ระหว่างวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานข้างต้น
 จึงเป็นช่วงระยะเวลา 19 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์รับรู้รายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 2,707.07 ล้านบาท โดยรายได้รวมเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน เพิ่มขึ้นประมาณ 1,138.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 72.62 สาเหตุหลักโดยเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดิมของกองทรัสต์ที่ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว และจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มเติมในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงรายได้จากดอกเบี้ยรับจากการการลงทุนทรัพย์สินสภาพคล่องอื่นเพิ่มเติม

โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1,508.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 642.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.16 สาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจาก ณ วันที่ 3 มกราคม 2568 มีการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวในเข้าลงทุน ส่วนของอาคารจอดรถในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มเติม ส่งผลให้รับรู้รายการเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเข้าลงทุนรวมของทั้งโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพิ่มขึ้น และบางส่วนจากการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนหลักและค่าธรรมเนียมตามขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,365.31 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 576.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.01 ทั้งนี้สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าที่ดีขึ้น และการรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 โดยรวมที่เพิ่มสูงขึ้น

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีการปรับปรุงโครงสร้างสถาปัตยกรรมพื้นที่ส่วนกลาง (สุชา) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ภายใต้งบประมาณ 100.00 ล้านบาท* จากผลการดำเนินงานของปี 2568 และกองทรัสต์มีการจ่ายชำระคืนเงินต้นเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดเพิ่มเติมอีก 50.00 ล้านบาท* รวมเป็นจำนวน 100.00 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (IBD) อยู่ที่ร้อยละ 22.83 และต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.17 ต่อปี

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 ทั้งสิ้น 6 ครั้ง จำนวนรวม 1.1810 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเทียบกับราคาปิดถัวเฉลี่ยรายปี 12.80 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ร้อยละ 9.23 โดยกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยมีการปรับปรุงรายการตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน กสท. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกันสำรองเพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืม ซึ่งเมื่อคำนวณแล้วคิดเป็นอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 77.38 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และมีรายการปรับปรุงเพิ่มเติมตามข้อ 3.2 ตามประกาศที่ จท-3.(ว) 2/2564 เรื่องการพิจารณาถึงความจำเป็นของการดำรงสถานะเงินให้เหมาะสม ได้แก่ รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งคิดเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 90.05 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา ที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ	เพดานสูงสุด	ร้อยละของกำไรสุทธิ
	พันบาท	เรียกเก็บจริง		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,515.95	0.20	ไม่เกิน 1.0% ของ TAV	1.43%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,323.32	0.02	ไม่เกิน 1.0% ของ NAV	0.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,688.27	0.10	ไม่เกิน 0.84% ของ TAV	0.71%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	168,809.85	1.75	ตามที่จ่ายจริง	12.36%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,910.41	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.21%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	131,064.21	1.36	ตามที่จ่ายจริง	9.60%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	846,318.67	8.75	ตามที่จ่ายจริง	61.99%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	328,235.86	3.40	ตามที่จ่ายจริง	24.04%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,508,866.54	15.61		110.51%

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้ว เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 กองทรัสต์ฯได้แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯประจำปี 2567 โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์ จากเดิมเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯที่ปรับปรุงแล้วเป็นเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.84 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

4. กำไรสุทธิ อ้างอิงจากกำไรจากการลงทุนสุทธิของปี 2568 ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอยู่ที่ 1,365,305,872 บาท

5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9,667,651,301 บาท

6. Total Asset Value or TAV = มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

7. Net Asset Value or NAV = มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	
<ul style="list-style-type: none"> - ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการ ผู้บริหารหรือสหบริษัท ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 	
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก	
<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางทางการค้าปลีกอื่นๆ - การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ - 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 - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ - เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market) - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ 	

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

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้นที่ 15 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-343-8899
URL	http://www.lhmfh.com/

ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1875 ชั้น 34-37 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-264-9090
URL	https://www.ey.com/en_th

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอับบิง เซ็นเตอร์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอับบิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก 2. โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา
รูปแบบการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 15 ปี) 2. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เป็นระยะเวลาประมาณ 24 ปี โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 23 ปี)
ทุนชำระแล้ว	7,936,259,940 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และ การจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้ง ทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก 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 การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 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 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

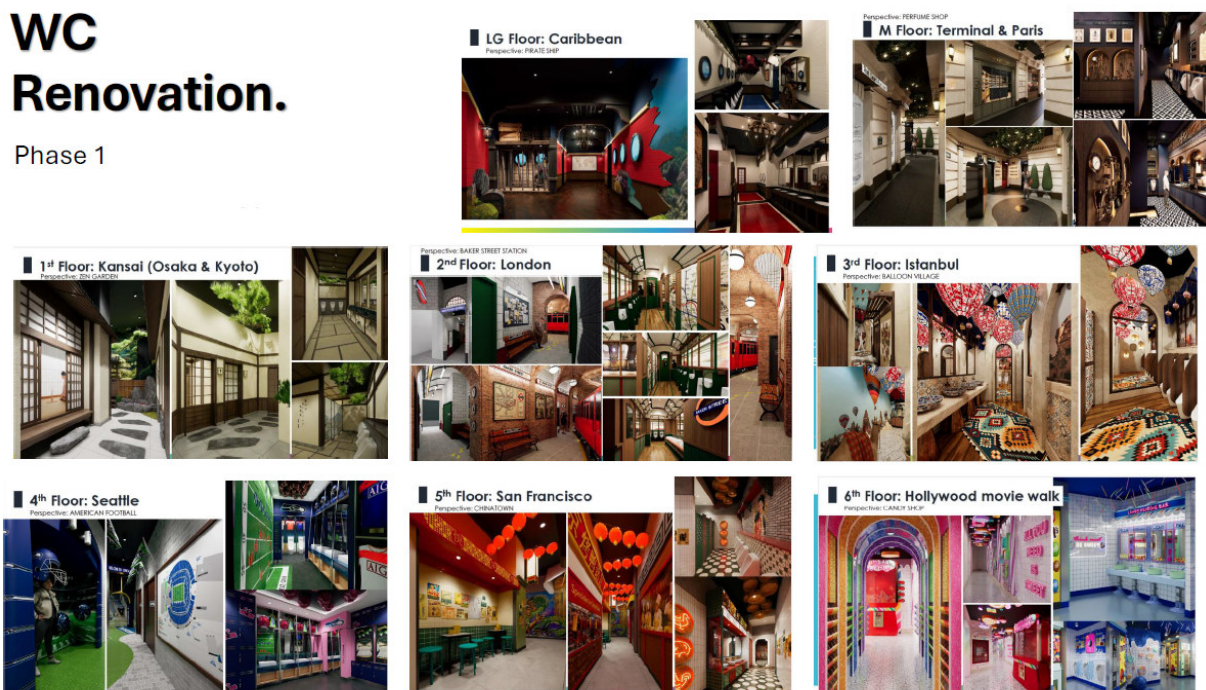
2.2.2 การเปลี่ยนแปลงด้านทรัพย์สิน

การปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation)

ปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) โดยเป็นการปรับปรุงโครงสร้างสถาปัตยกรรมที่ส่วนกลาง (ห้องสุขา 16 ห้อง พื้นที่ 2,148 ตารางเมตร) ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ภายใต้งบประมาณไม่เกิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งได้มีการวางแผนดำเนินงานแบ่งสัดส่วนการปรับปรุงพื้นที่เพื่อไม่ให้กระทบกับลูกค้าที่เข้าใช้บริการของศูนย์การค้า

WC Renovation.

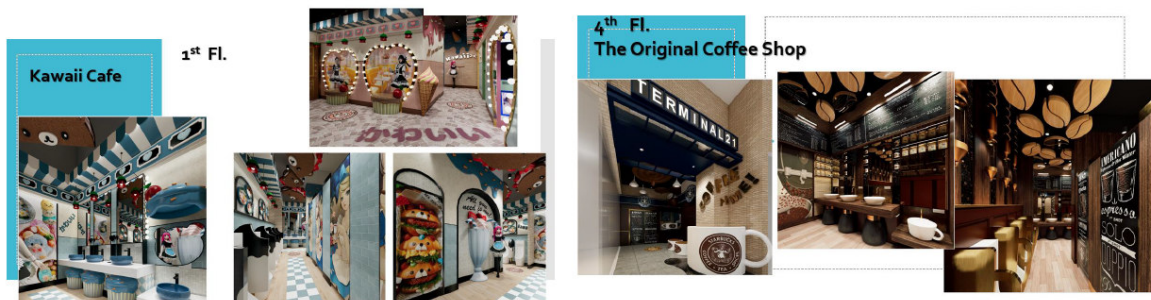
Phase 1



WC Renovation.

Phase 2

Timeline 5 Sept – 15 Sept



การปรับปรุงพื้นที่ทั่วไป

กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่เช่าร้านอาหารภายในบริเวณศูนย์อาหาร (foodcourt) บางส่วน และปรับขยายพื้นที่จำนวนที่นั่งเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการรองรับให้เพียงพอกับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นในแต่ละวัน บนพื้นที่รวม 258 ตารางเมตร



2.2.3 พัฒนาการที่สำคัญด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์

1.) กอง REIT LHSC ติดอันดับหลักทรัพย์ ESG100 ปีที่ 2



กองทรัสต์ LHSC ได้รับคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ที่ให้ความสำคัญในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียน ในปี พ.ศ. 2568 และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG100 เป็นเวลา 2 ปี (พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2568) โดยการจัดระดับของสถาบันไทยพัฒน์พิจารณาข้อมูลจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และผลประกอบการของบริษัทควบคู่ไปพร้อมกัน

กองทรัสต์ให้ความสำคัญในด้าน ESG โดยสะท้อนจากความรับผิดชอบต่อธุรกิจที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินงานในการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการ อาทิ การติดตั้งสถานีชาร์จรถไฟฟ้าเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนในการลดการใช้ น้ำมันเชื้อเพลิงที่ก่อให้เกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และก๊าซเรือนกระจก, การจัดทำถังขยะแยกประเภทเพื่อเป็นการลดปริมาณขยะที่ต้องนำไปกำจัด ลดภาระในการจัดการขยะ และยังช่วยให้สามารถนำขยะบางประเภทกลับมาใช้ใหม่ หรือนำไปใช้ประโยชน์อื่น ๆ ได้ และลดขั้นตอนการแยกขยะของเทศบาล, การเข้าร่วมกิจกรรมปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อกระตุ้นให้ผู้คนตระหนักถึงปัญหาภาวะโลกร้อน และการอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงส่งเสริมการประหยัดพลังงานและน้ำของพนักงาน และผู้มาใช้บริการ

ทั้งนี้ การดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ประกอบด้วยการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

การจัดระดับหลักทรัพย์ด้านการพัฒนาความยั่งยืนโดยสถาบันไทยพัฒน์ เป็นการประเมินอย่างเป็นอิสระในฐานะหน่วยงานภายนอก โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยต่อสาธารณะ เทียบกับชุดตัวชี้วัดด้าน ESG ตามเกณฑ์และหลักการภายใต้แนวทางการประเมินและมาตรฐานการรายงานด้านความยั่งยืนซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

2.) รางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards ปีที่ 3

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับวารสารการเงินธนาคารจัดงาน “SET Awards 2025” โดยกองทรัสต์ “LHSC” ได้รับรางวัล “SET Award of Honor Excellence in REIT Performance 2023-2025” ในกลุ่มรางวัล Business Excellence ประเภท REIT Performance Awards เป็นครั้งที่ 3 อย่างต่อเนื่อง 3 ปีติดต่อกัน ตั้งแต่ปี 2566–2568 รางวัลดังกล่าวเป็น รางวัลเกียรติยศแห่งความสำเร็จ ที่มอบให้แก่บริษัทหรือกองทรัสต์ซึ่งสามารถรักษาความเป็นเลิศในการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยม ควบคู่กับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

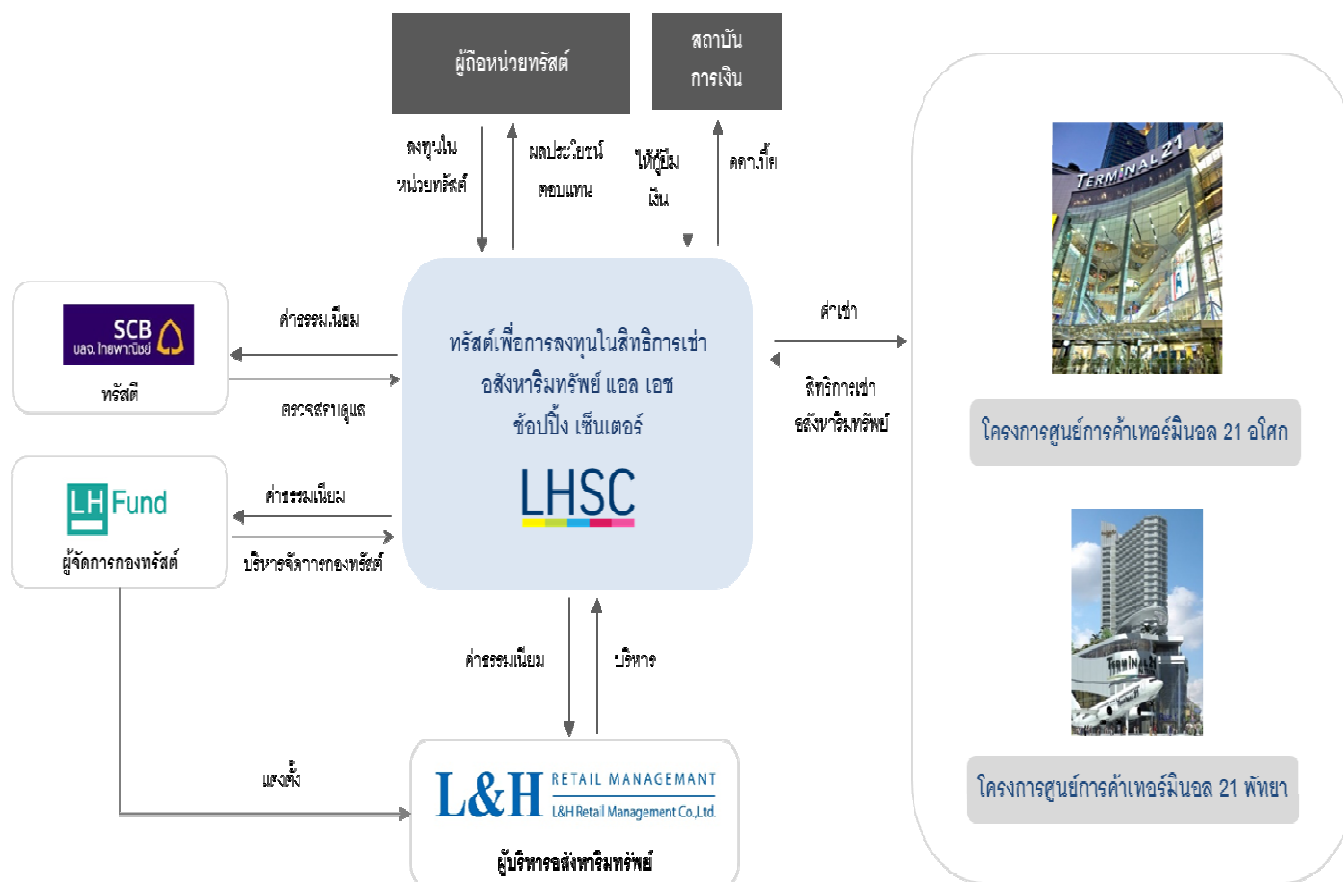
เกณฑ์ในการพิจารณารางวัลจะพิจารณาจากเกณฑ์ด้านการเงิน และเกณฑ์ด้านการกำกับดูแลและการจัดการ เช่น ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน (Return to Investors) ทั้งในด้านการสร้างกำไร การเพิ่มขึ้นของราคาหน่วยทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนควบคู่กับเกณฑ์วัดเชิงคุณภาพทั้งในด้านของการกระจายตัวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินงานตามกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความสม่ำเสมอในการสร้างผลตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน

กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง มีจุดแข็งด้านรายได้ค่าเช่าที่มั่นคง การดูแลทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารจัดการเชิงรุก นอกจากนี้กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับสังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพการบริการ พร้อมปรับรูปแบบการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และพร้อมรับมือกับปัจจัยทั้งทางตรงและทางอ้อมจากสถานการณ์โลก ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเผชิญกับความท้าทายดังกล่าว แต่ยังคงมุ่งมั่นเน้นการสร้างผลตอบแทน กระแสเงินสดสม่ำเสมอ จากการเติบโตอย่างยั่งยืน และความมั่นคงในระยะยาว



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ที่ทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557
ราคาประเมินปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด มูลค่า 6,464.50 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปีง เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปีง เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก	
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาคุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2569)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) มูลค่าเท่ากับ 3,524.58 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มูลค่าเท่ากับ 2,554.59 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) มูลค่า 100.00 ล้านบาท 4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) มูลค่า 3,495.15 ล้านบาท

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 777 และ 777/1 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) อาคารศูนย์การค้า ซึ่งเป็นอาคารสูง 6 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และ (ข) อาคารจอดรถ ซึ่งเป็นอาคารสูง 10 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,743,018,735 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	19 พฤศจิกายน 2567 : อาคารศูนย์การค้า 3 มกราคม 2568 : อาคารจอดรถ
ราคาประเมินปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ▪ มูลค่า 6,068.60 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2561
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) อาคารศูนย์การค้า ซึ่งเป็นอาคารสูง 6 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และ (ข) อาคารจอดรถ ซึ่งเป็นอาคารสูง 10 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ทั้งนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
	<p>และได้เปิดดำเนินงานตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และระบบงานวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการ</p> <p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ ภัตตาคารและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ พัทยา</p>
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาคุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2569)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสียหายในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) มูลค่าเท่ากับ 4,536.80 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) มูลค่าเท่ากับ 1,569.07 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) มูลค่า 100.00 ล้านบาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 3 มกราคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน ส่วนอาคารจอดรถมูลค่า 670 ล้านบาท ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (โดยมูลค่าการลงทุนรวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,680 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ สาระสำคัญของการลงทุนเพิ่มเติมมีสรุปดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา	
ที่ตั้ง	เลขที่ 777 และ 777/1 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาการเช่า	24 ปี 13 วัน (ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 13 มกราคม 2592)
ราคาลงทุน	<p>วันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา 4,900 ล้านบาท • สหกรณ์ทรัพย์ 50 ล้านบาท • สิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า 60 ล้านบาท <p>วันที่ 3 มกราคม 2568 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารจอดรถ 670 ล้านบาท

หมายเหตุ ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินข้างต้นในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ที่ <https://market.sec.or.th/public/ipo/POSEQ01.aspx?TransID=624216>

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568
 ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคารศูนย์การค้ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร ศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตรา และไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่า และเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการ อาทิ ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการบำรุงรักษา รวมไปถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

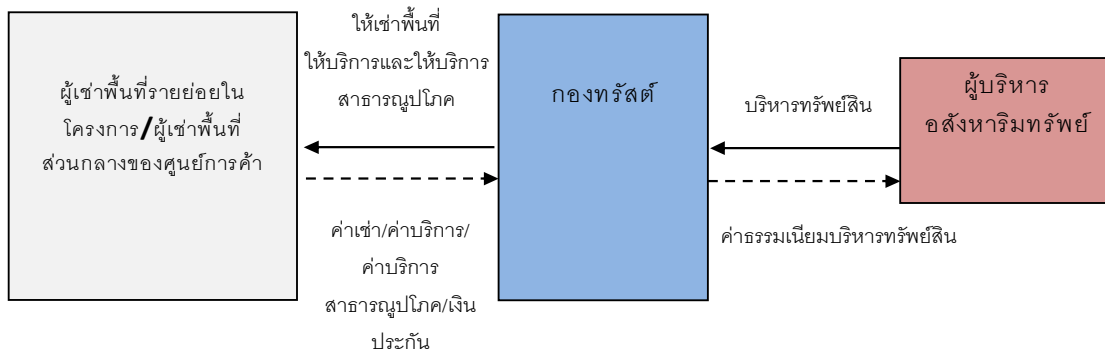
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

กองทรัสต์เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21 พัทยา ประกอบด้วย (ก) พื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า และ (ข) พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารจอดรถ รวมเป็นพื้นที่ที่จะเช่าลงทุนประมาณ 158,051 ตารางเมตร (รวมเรียกว่า “อาคารศูนย์การค้า”) และส่วนควบของอาคารศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และจะซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อ วัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้า หรือพื้นผิวของตัวอาคารศูนย์การค้า รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าตลอดระยะเวลาที่ กองทรัสต์ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งประกอบด้วย (ก) พื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว (ข) พื้นที่ที่ กองทรัสต์ใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งผู้ให้เช่าอาจพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต และ (ค) พื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบ กิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมทั้งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่แต่ละส่วนดังกล่าว (“พื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุน แต่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”) สำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมทั้ง ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่แต่ละส่วนดังกล่าว กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ ประโยชน์ร่วมกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ อาทิ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์ พัทยา เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษา และการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และ

ทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นปกติและค่าใช้จ่ายในเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ กองทรัสต์ดังกล่าวจะ
 รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับผู้ประกอบการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่างศูนย์การค้า
 เทอร์มินอล 21 พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ตามแผนผังแสดงสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการ
 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีก
 และบริการประเภทต่างๆ โดยกองทรัสต์ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของ
 โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทร่วมของ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่ง
 บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน
 แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 21.88

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการ
 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นการเช่าเพื่อเป็นสาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นหารประกอบธุรกิจตามปกติ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันประมาณร้อยละ 10 อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า ทั้งนี้ ในการต่อสัญญาคราวต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับให้ค่าเช่าใกล้เคียงกับช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้เช่าที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา, ตู้ ATM และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตรา

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เห็นว่า การเช่าทำธุรกรรมดังกล่าว เป็นการเช่าสาขาของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติโดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภคในอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ประเภทธุรกิจเดียวกันในชั้นเดียวกันในศูนย์การค้า อนึ่ง ผู้เช่ารายธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรกๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของศูนย์การค้า

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเช่าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเช่าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

• ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี 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 2568

ระยะเวลาการดำเนินการ

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

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ
 กองทรัสต์

ปัจจุบันทรัพย์สินที่เป็นศูนย์การค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ คือ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พระราม 3

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจาก
 กองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าธรรมเนียม	
	เพดานของอัตรา ที่คาดว่าจะได้รับ	หน่วย
1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00	ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของทรัพย์สินหลัก
2. ค่าคอมมิชชั่น ⁽¹⁾		
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา	ไม่เกิน 0.50	เดือน
▪ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 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. ค่าธรรมเนียมในการคุมงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 2.00	ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษาปรับปรุง หรือพัฒนาทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง
7. ค่าธรรมเนียมการให้บริการระบบบริหารศูนย์การค้า	ไม่เกินปีละ 8.00	ล้านบาท

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าคอมมิชชันคำนวณจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ

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

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

2.6 การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมเป็นจำนวน 3,143.55 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 22.83 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปของการกู้ยืม ดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,072,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,072,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 จะมีอัตราไม่เกิน 5.25% และหลังจากปีที่ 3 จนครบกำหนดสัญญา อัตราดอกเบี้ยจะไม่เกิน MLR* - 1.5% และต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ได้รับในปัจจุบัน
อายุสัญญาเงินกู้	10 ปี (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 1 ปี)
การชำระคืนเงินต้น	กองทรัสต์ตกลงผ่อนชำระคืนเงินต้น ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 โดยชำระคืนเงินต้นปีละ 1 ครั้ง ทุกสิ้นเดือนมิถุนายนของทุกปี ตามเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - 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
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เฮส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่า 59.99%
วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม	เพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับปัจจุบันที่กองทรัสต์มีอยู่ (Refinancing) และ/หรือ เพื่อชดเชยการชำระคืนเงินกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับปัจจุบัน
หลักประกันเงินกู้	● ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 100,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	-
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR* - 1.5%
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเมื่อตัวสัญญาใช้เงินที่กองทรัสต์ออกครบกําหนดอายุ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แอล แอนด์ เฮส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่า 59.99%
วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม	เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนสำรองของกองทรัสต์ และเพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,886 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 3

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,550,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,278,000,000 บาท ปี 2567 : อาคารศูนย์การค้า จำนวน 943,000,000 บาท ปี 2568 : อาคารจอดรถ จำนวน 335,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของ ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 3 ปี)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571ตามเงื่อนไขดังนี้ - ตั้งแต่ปีที่ 1-3 ยกเว้นชำระคืนเงินต้น - ตั้งแต่ปีที่ 4-5 (งวดที่ 13-19) ชำระคืนเงินต้น 0.75%ของเงินกู้ที่เบิกใช้ - งวดที่ 20 (งวดสุดท้าย) ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 4

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,550,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,278,000,000 บาท ปี 2567 : อาคารศูนย์การค้า จำนวน 943,000,000 บาท ปี 2568 : อาคารจอดรถ จำนวน 335,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1-5 อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก (รวมระยะเวลาปลอดการชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น (Grace Period) 3 ปี)
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2571 งวดละร้อยละ 0.75 ของเงินกู้ที่เบิกทั้งหมด และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2569-2570

ปี	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 1	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 2	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 3	สัญญา เงินกู้ ฉบับที่ 4	รวม ชำระคืนเงินกู้ (ฉบับที่ 1-4)	ชำระคืนเงินกู้ ก่อนกำหนดเพิ่มเติม	รวมประมาณการ ชำระคืนเงินกู้ ทั้งหมด
2569	75	-	-	-	75.00	50.00 – 70.00	125.00 – 145.00
2570	75	-	-	-	75.00	n/a	n/a

การชำระคืนเงินต้นของปี 2569 ขึ้นต่ำตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินอยู่ที่จำนวน 75 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนดเพิ่มเติมดังนี้

1) ในกรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม จำนวนไม่เกินกว่า 50 ล้านบาท รวมประมาณการจ่ายชำระคืนเงินต้นรวมในปี 2569 ไม่เกินกว่า 125 ล้านบาท

2) ในกรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 5 ขึ้นไป ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนดเพิ่มเติม โดยจำนวนของการชำระคืนเงินกู้เพิ่มเติมจะ มีจำนวนสูงสุดไม่เกินกว่า 70 ล้านบาท รวมประมาณการจำนวนเงินจ่ายชำระคืนเงินต้นในปี 2569 สูงสุดไม่เกินกว่า 145 ล้านบาท

3) หากกำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 1) และ 2) ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจ่ายชำระคืนเงินกู้รวมของปี 2569 อยู่ที่ 75 ล้านบาท

ทั้งนี้ จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาและที่ชำระคืนเพิ่มเติมก่อนกำหนดตามที่เปิดเผยดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2569

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การบริหารต้นทุนของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพ หากเงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้มีการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในลำดับต่อไป

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของ ปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับ การขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขา เกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารชะลอตัวลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 -2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP บนปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง และปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร แต่อาจต้องพิจารณาถึงข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง เช่น ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก หนี้สินภาคครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ เงื่อนไขและบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง นโยบายเศรษฐกิจมหภาคในปี 2569 โดยให้ความสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การรักษาบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง : การเร่งรัดกระบวนการจัดทำงบประมาณปี 2570 ควบคู่ไปกับการดำเนินนโยบายที่สำคัญ ๆ ที่มีผลต่อการสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะ การเร่งรัดกระบวนการเจรจาทางการค้ากับประเทศสำคัญ รวมทั้งการรักษาวินัยทางการคลังโดยการดำเนินการตามกรอบแผนการคลังระยะปานกลางและการสร้างศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว

2. การขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชน: (1) การเร่งดำเนินการระบบ Thailand Fast Pass (2) การปรับปรุงระบบการขออนุญาตแบบรวมศูนย์ผ่านช่องทางดิจิทัลแพลตฟอร์ม (3) การยกระดับความพร้อมทางด้านโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการลงทุน โดยเฉพาะด้านการจัดหาพลังงาน (4) การให้สิทธิประโยชน์โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มภายในประเทศ (Local value added) (5) การส่งเสริมการลงทุนในรูปแบบของกิจการร่วมทุน (Joint venture) และการเชื่อมโยงธุรกิจ และ (6) การใช้ประโยชน์จากการเบี่ยงเบนทางการค้าและการลงทุนที่เกิดจากมาตรการกีดกันทางการค้า

3. การขับเคลื่อนภาคการส่งออก : (1) การขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจและตลาดใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยง และลดการพึ่งพาการส่งออกไปยังสหรัฐฯ (2) การลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ (3) การลดต้นทุนการผลิตและต้นทุนการดำเนินธุรกิจ (4) การส่งเสริมการใช้สินค้าและวัตถุดิบและสินค้าขั้นกลางในประเทศ (5) การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการสำคัญของประเทศคู่ค้าที่จะมีผลบังคับใช้ ในปี 2569 – 2570 และ (6) การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยน

4. การเร่งรัดการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว : โดยมุ่งเน้น (1) การส่งเสริมการท่องเที่ยวมูลค่าสูงเพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ (2) การยกระดับมาตรฐานและความปลอดภัยนักท่องเที่ยว (3) การปราบปรามอาชญากรรมและเครือข่ายธุรกิจผิดกฎหมายข้ามชาติที่แฝงตัวกับการท่องเที่ยว (4) การดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ และ(5) การเร่งแก้ปัญหาความแออัดในการเดินทางและส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง

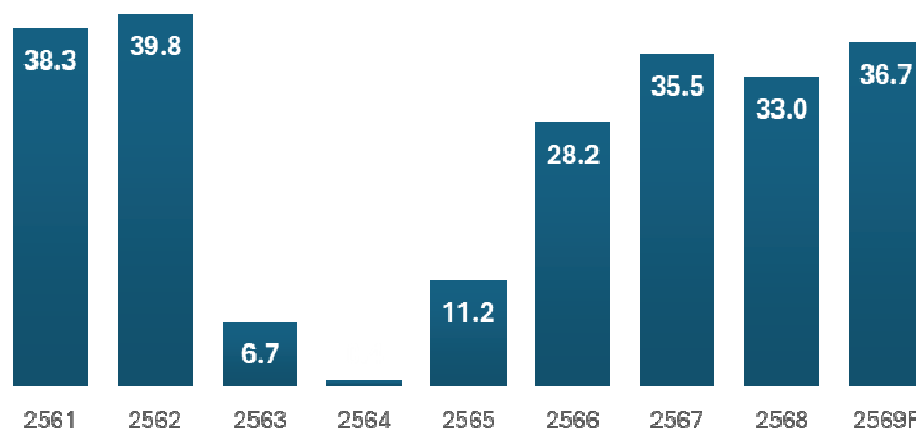
5. การแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงสินเชื่อของภาคธุรกิจและภาคครัวเรือน : ได้แก่ (1) การลดแรงกดดันจากสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคครัวเรือน (2) การให้ความช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ภาคธุรกิจ SMEs ที่มีศักยภาพแต่ประสบปัญหาด้านการเข้าถึงสภาพคล่องและได้รับผลกระทบซ้ำเติมจากมาตรการกีดกันทางการค้า (3) การเร่งดำเนินการตามแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน และ (4) การสร้างความตระหนักรู้ทางการเงิน

3.2 ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย และภาพรวมพื้นที่ค้าปลีก

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

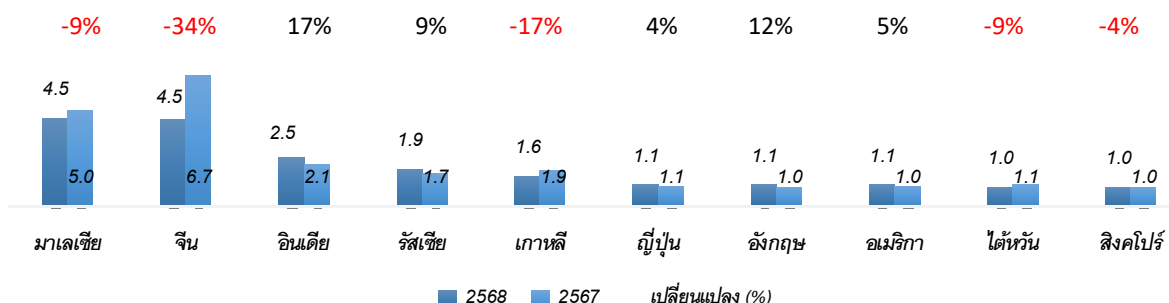
คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในปี 2569 จะกลับมาฟื้นตัวและสูงกว่าระดับปี 2568 ซึ่งได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติแผ่นดินไหวและเหตุการณ์ไม่คาดคิดภาวะสงครามที่เกิดขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ปัจจัยบางประการจากปี 2568 ยังคงส่งผลต่อความเชื่อมั่นและทัศนคติของนักท่องเที่ยวในปี 2569 อย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวประเทศไทยจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการยกระดับภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัยให้ชัดเจนยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีศักยภาพสูงในการดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะในตลาดการแพทย์ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ และตลาด MICE ซึ่งสามารถผลักดันได้ผ่านมาตรการส่งเสริมเฉพาะกลุ่มและการพัฒนาปฏิทินกิจกรรมด้านความบันเทิงให้มีความโดดเด่นมากขึ้นในขณะเดียวกัน การเสริมสร้างความเชื่อมั่นและการนำเสนอความคุ้มค่าแก่นักท่องเที่ยวระยะใกล้ถือเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญที่จะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวในกลุ่มนี้ ซึ่งมีสัดส่วนสำคัญต่อภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศ องค์ประกอบทั้งหมดนี้มีความสำคัญต่อการบรรลุเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 36.7 ล้านคน ตามที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ไว้สำหรับปี 2569

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย (ล้านคน)



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

จำนวนนักท่องเที่ยวแยกรายประเทศระหว่างปี 2567 และปี 2568 (ล้านคน)



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, บริษัท ซีปียอร์ซี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2568 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาว มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ โดย 10 ประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 20.1 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 64 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยในปี 2568 ซึ่งการเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นส่งผลเชิงบวกต่อภาคธุรกิจภาคการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก

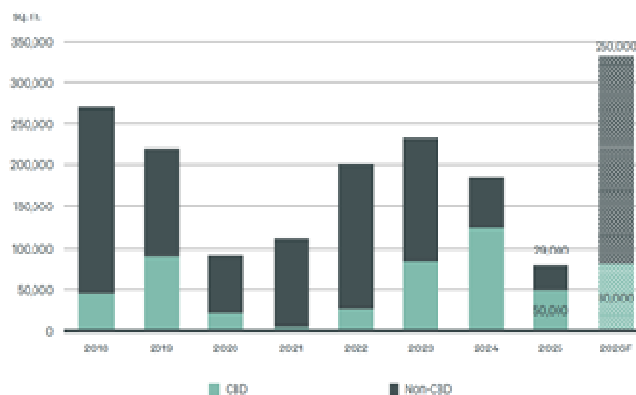
3.2.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย

Figure 11: Total Supply, Take-Up and Occupancy Rate of Bangkok Retail



ที่มา : บริษัท ซีปียอร์ซี (ประเทศไทย) จำกัด

Figure 12: New Supply by Location, 2018-2026F



อุปทาน

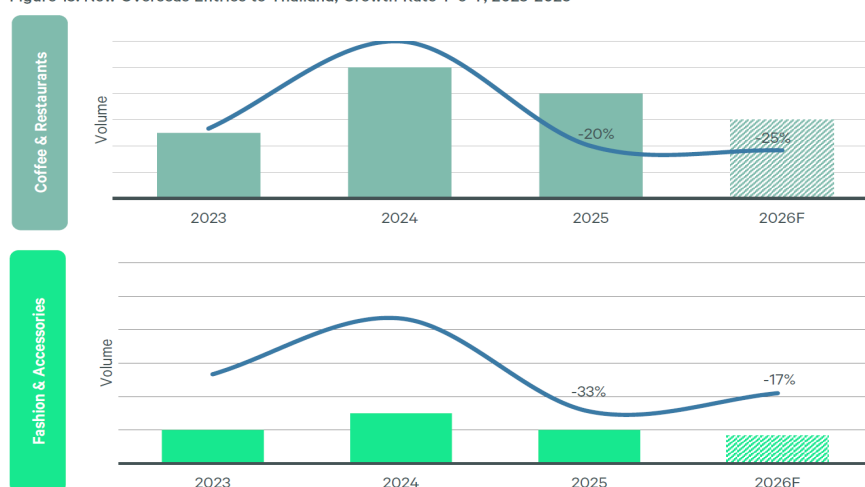
ในปี 2568 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกรวมอยู่ที่ 8.25 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน และคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่ประมาณ 0.3 ล้านตารางเมตรแล้วเสร็จในปี 2569 อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตของอุปทานใหม่ยังคงสูงกว่าอัตราการดูดซับพื้นที่ของผู้เช่า ส่งผลให้คาดการณ์อัตราการเช่าเฉลี่ยอ่อนตัวลงสู่ระดับร้อยละ 89 อุปทานที่เพิ่มขึ้นอาจกดดันอัตราการเช่าในปี 2569

ภาพรวมปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่อ่อนแอ แม้กิจกรรมท่องเที่ยวตามฤดูกาลจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในระยะสั้น แต่ก็ไม่เพียงพอที่จะชดเชยความระมัดระวังในการใช้จ่ายของผู้บริโภคในระยะยาวอย่างเต็มที่

อุปทานใหม่ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจและจุดสูงสุดในรอบทศวรรษ ปี 2569 จะเป็นปีที่อุปทานใหม่แต่ละระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี โดยมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดราว 0.3 ล้านตารางเมตร โดยร้อยละ 75 ของพื้นที่ดังกล่าวกระจุกตัวในทำเลใจกลางเมืองและชานเมือง ทำให้ “สมรรถภูมิการแข่งขันค้าปลีก” เคลื่อนตัวออกจากศูนย์กลางเมืองไปสู่ย่านที่อยู่อาศัยมากขึ้น

การเติบโตในพื้นที่เหล่านี้มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับกำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อราคาและมีงบประมาณใช้จ่ายเพื่อความบันเทิงและสินค้าที่ไม่จำเป็นน้อยลง ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกที่มีประสบการณ์ยังคงเป็นผู้ขับเคลื่อนหลัก โดยคาดว่าจะมีสัดส่วนเกือบครึ่งหนึ่งของอุปทานใหม่ทั้งหมด ส่งผลให้การแข่งขันที่ความรุนแรงต่อศูนย์การค้าเก่าที่ต้องเผชิญแรงกดดันทั้งด้านค่าเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่ เนื่องจากผู้เช่าและผู้ให้บริการมีแนวโน้มเปลี่ยนไปสู่โครงการใหม่ที่ทันสมัยกว่า

Figure 13: New Overseas Entries to Thailand, Growth Rate Y-o-Y, 2023-2025



ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ความสนใจจากผู้ค้าปลีกต่างชาติในกลุ่มอาหารและแฟชั่นยังคงแข็งแกร่ง

กรุงเทพฯ ยังคงเป็นผู้นำในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกด้านการใช้จ่ายเชิงประสบการณ์ โดยภาคธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ทำหน้าที่เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญและช่วยตอกย้ำสถานะของเมืองในฐานะหนึ่งใน “ศูนย์กลาง F&B ของภูมิภาค”

กลุ่มร้านค้าแฟชั่นและร้านอาหารยังคงเป็นผู้เล่นหลักที่เข้ามาเปิดตลาดใหม่อย่างต่อเนื่อง และรักษาอัตราการเติบโตที่แข็งแกร่งมาจนถึงปี 2568 ขณะที่กลุ่มแฟชั่นยังคงแสดงศักยภาพโดดเด่น แบรนด์แฟชั่นนานาชาติ โดยเฉพาะจากยุโรป มองว่ากรุงเทพฯ เป็นตลาดที่คุ้มค่าต่อการลงทุนในระดับแฟลกชิป

ในปี 2568 ผู้ค้าปลีกต่างชาติที่เข้าสู่ตลาดไทยมีสัดส่วนจากจีนมากที่สุดร้อยละ 20 รองลงมาคือญี่ปุ่นร้อยละ 18 และยุโรปร้อยละ 18 สะท้อนให้เห็นถึงความน่าสนใจของตลาดค้าปลีกไทยในสายตาผู้เล่นระดับโลก

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะมอบหมายนโยบายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามธุรกิจปกติตั้งนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การจัดการเช่า 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

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดภายใต้สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2) **รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง**

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับภาระการหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยมีเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด โดยรายได้ของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่ง หรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ หรือทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ รวมทั้งผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี จากการที่มีกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา มีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจประกอบด้วย สินค้าแฟชั่น อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและความงาม เทคโนโลยี ความบันเทิงและการพักผ่อน กิจกรรมอดิเรก บริการธนาคาร และอื่นๆ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าของทั้ง 2 โครงการที่ผ่านมา พบว่าอยู่ในระดับที่สูงสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินความเหมาะสมของกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงอาจมีการคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้อัตราส่วนการเช่าทรัพย์สินและสัดส่วนประเภทธุรกิจมีความเหมาะสมกับศูนย์การค้าและสอดคล้องต่อความต้องการของผู้บริโภคที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

3) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของผู้ใช้บริการโครงการอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ผู้ใช้บริการโครงการเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ ระบบปรับอากาศ เป็นต้น ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วผู้ให้บริการโครงการอาจไม่ได้รับความ

สะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อาจจำเป็นต้องหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการในระหว่างดำเนินการปรับปรุง โดยกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจจะ ร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงระยะเวลาว่างที่มีการปรับปรุงครั้งใหญ่ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการดำเนินการ และวางแผนในการ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์แยกตามพื้นที่ หรือเป็นชั้น ตามความเหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการอย่างสม่ำเสมอ

4) ความเสี่ยงจากการที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักอาจไม่เพียงพอ ต่อการ ซ่อมแซมในอนาคต

ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีสภาพทรัพย์สินที่ดี ประกอบกับ จากการประมาณการทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) และเพื่อการ เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ และค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆ โดยจะมีการเก็บสำรองค่าปรับปรุงหรือ ซ่อมแซมใหญ่ในอัตราปีละประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้รวมของแต่ละโครงการ โดยอัตราการเก็บสำรองต่อปีอาจมี การเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดการเก็บสำรองซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมใน ขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการดำเนินการปรับปรุงหรือ ซ่อมแซมใหญ่ในทรัพย์สินหลักได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน และส่งผลในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ ทั้งนี้ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่ง เงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบ ที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) และเพื่อการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาประโยชน์ต่อไป ซึ่งจะเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือ ทุนยวทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะมีการจัดเตรียม งบประมาณค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั่วไปไว้เป็นค่าใช้จ่ายประจำปีสำหรับแต่ละโครงการโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะ เข้าร่วมจัดทำและพิจารณาอนุมัติงบประมาณดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้มีสภาพดี และปรับปรุงให้ ดูใหม่อยู่เสมอ และสำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบ ที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) หรือการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มี นโยบายการเก็บเงินสำรองตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียด และเงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่าการที่กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว อีกทั้งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากข้อเสนอเงินกู้เบื้องต้นนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์จะมีภาระดอกเบี้ยสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน สภาพคล่องของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ อาทิ การขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเพื่อรักษาสภาพคล่องของกองทรัสต์ เป็นต้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ และการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

7) **กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก**

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า” หรือ “LHP”) ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก (โดยไม่รวมที่ดิน) กองทรัสต์จึงไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดเงื่อนไขที่อาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้ และการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก โดยอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทน ซึ่งในสัญญาเช่าอาคารระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ อาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

8) **กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา**

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (ผู้ให้เช่า) หรือ “LHMH”) ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (โดยไม่รวมที่ดิน) กองทรัสต์จึงไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์และ LHMH ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์”) จะไม่ระงับไปเพราะการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันที เมื่อสัญญา

เช่าที่ดินสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ประกอบกับการที่กฎหมายกำหนดว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ทำให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ระงับเพราะเหตุที่ LHMH ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะกลายเป็นผู้ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่กองทรัสต์แทน LHMH

นอกจากนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจเป็นเหตุผิคนัดของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าเป็นคู่สัญญาได้

9) กองทรัสต์พึงพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

การให้บริการบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก อาทิ การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการให้บริการกำจัดขยะ อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นบุคคลภายนอก หรืออาจมิได้ตั้งอยู่ภายในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกหรือบุคคลอื่นที่ให้เช่าสัญญากับบุคคลภายนอกนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาจะระบุว่า ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้คู่สัญญาจะระงับการให้บริการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

10) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิคนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โศก และจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา หากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าทำผิดสัญญาในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และจะดำเนินการให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีการกำหนดเงื่อนไขว่า หากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่าและสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญา หรือผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า โดยที่หากผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์นั้นได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และจะดำเนินการให้มีการกำหนดเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์เอาไว้ให้ชัดเจนในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเช่นกัน

11) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการถือครองทรัพย์สิน

การประกาศใช้กฎหมายเพื่อการจัดเก็บภาษีการถือครองทรัพย์สินใดๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรืออนาคต อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจศูนย์การค้าเปลี่ยนแปลงไปจากการประมาณการเริ่มแรก ซึ่งอาจทำให้ความสามารถในการหารายได้และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

12) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าว หรือปัญหา ร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) ไข้หวัดนก (H5N1) โควิด 19 รวมถึงโรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง และมาตรการจำกัดการเดินทาง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว และจะมีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ เช่น หากเกิดการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสถานการณ์ รวมถึงศึกษาแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติดังกล่าว ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อกำหนดและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

13) การลดลงของระดับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณผู้ให้บริการบางส่วนที่ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักจึงขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอหิปีไธย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

14) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

1) ความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่ม

ทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับมหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินหลักร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ผู้เช่าพื้นที่มี

การต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าพื้นที่ และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งให้นโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหาข้อเสนอนะ ให้คำปรึกษา และหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของผู้เช่าพื้นที่ให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

2) การแข่งขันของศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่สูงขึ้น

การแข่งขันอย่างรุนแรงในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจค้าปลีกประเภทอื่นอาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย ศักยภาพในการดึงดูดผู้บริโภค และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการจูงใจผู้บริโภคมากกว่าโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือใช้บริการ และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ เช่น การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรศัพท์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่บางส่วนของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ หากรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์เหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวกและรวดเร็ว แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม และคอนโดที่พักอาศัย และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน

นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี บนถนนพัทยาสาย 2 และถนนเพชรพระอุบลที่มีการคมนาคมที่สะดวก โดยโครงการตั้งอยู่ห่างจากชายหาดพัทยาเพียง 500 เมตร ทั้งยังแวดล้อมไปด้วยโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ โครงการยังมีข้อได้เปรียบจากการที่โครงการมีที่จอดรถยนต์ได้มากถึงประมาณ 1,989 คัน โดยเป็นโครงการที่มีพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่เช่าสูงกว่าโครงการคู่แข่งซึ่งอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการในโครงการ

3) **กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางเชื่อมต่อระหว่างโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก เข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโอลิมปิก** ภายหลังจากการสิ้นสุดของสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชน กทม. (“ระบบ BTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโอลิมปิก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชน กทม. ระหว่างบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโอลิมปิก ดังนั้น หากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4) **ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก ไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก**

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่า ได้กำหนดไว้ว่า ระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดิน 3 ปีสุดท้าย หากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิกได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 เดือน สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ระงับลงด้วยเหตุที่ระบุข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยาและสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวไม่ได้กำหนดเงื่อนไขของสัญญาในลักษณะเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โอลิมปิก ดังนั้น จึงไม่มีเหตุให้ต้องจัดทำประกันภัยการเช่าสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย กองทรัสต์ในฐานะผู้รับผลประโยชน์จากประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) จะได้รับค่าสินไหมทดแทนเพื่อก่อสร้างอาคาร และสิ่งปลูกสร้างใหม่ นอกจากนี้ ในระหว่างที่มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

5) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจเช่าซื้อทรัพย์สินในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม เช่น ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าพื้นที่ หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล

6) **ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดแล้วในการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลัก โดยพบว่าทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และไม่พบว่าทรัพย์สินหลักมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองเห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลักซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อันเป็นสาระสำคัญที่ทำให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการได้ตามปกติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักได้ครอบคลุมทุกรูปแบบและทุกลักษณะ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินไม่สามารถตรวจสอบได้หรือตรวจพบได้ยากเนื่องจากมีข้อจำกัด นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางอย่างอาจไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถตรวจพบได้ รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบหรือยากต่อการที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถล่วงรู้ได้ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ให้โดยผู้ให้เช่าอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

7) **การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก**

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว อีกทั้ง การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจทำให้ผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางพิเศษ หรือการสร้างระบบคมนาคม และทางเชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ในบริเวณโดยรอบและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่

สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ปิด ย้าย ยกเลิก ก่อสร้าง และปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจเกิดขวาง การจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือ ความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าพอใจ และ จุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สิน หลัก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสลดลงได้

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย และสงคราม ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆ ที่มี ลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงและอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลงด้วย นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การ ประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบใน ทำนองเดียวกันกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการซื้อสินค้าหรือใช้ บริการในโครงการศูนย์การค้าหรือรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทาง ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตาม กรมธรรม์ประกันภัย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริง ของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และ คุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือ เหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้ คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึง อาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและ ข้อมูลต่างๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางส่วนที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่อ้างอิงจาก และประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

อื่นๆ ที่มีความไม่แน่นอน และอาจมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

สำหรับบรรดารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตาม ไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆ ควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น จะมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลง รวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

11) การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อโศก และโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันเวลาที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

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

4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยกองทรัสต์อาจได้รับค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการเช่าจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต้องระงับก่อนกำหนดโดยคิดตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้

ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและผลตอบแทนและการคืนเงินลงทุน

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบันกำหนดว่า หากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนซึ่งทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือคืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นจะเป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบันที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดวิธีการชดเชยหรือทดแทนความเสียหายให้แก่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ซึ่งทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด และตามสูตรการคำนวณเงินค่าทดแทนการเวนคืนเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าสิทธิการเช่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ถูกเวนคืน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ และจำนวนเงินค่าทดแทนที่หน่วยงานราชการชำระตามจริง โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่แล้วพบว่า ในปัจจุบันที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5) การเมืองในประเทศไทย

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือ

คาดการณ์ได้งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎหรือข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของ หน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจสามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย

การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใดไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนั้นอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

2) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้ และอาจส่งผลให้เงินลงทุนไม่สามารถซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่ต้องการ

3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

4) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

5) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า

ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว และการไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้การวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

วิธีการวิเคราะห์โดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ โดยมีการกำหนดสมมติฐานการประเมินราคา การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้ รายจ่ายของกิจการ และอัตราการเติบโต โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เกิดจากผลรวมมูลค่าของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดระยะเวลาที่ลงทุนแล้วนำมาคำนวณคิดอัตราลด (Discount Rate) ในวันที่ทำการประเมิน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจประเมินแนวโน้มผลตอบแทนในระยะยาวจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากรูปแบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการคาดการณ์กระแสเงินสด มูลค่าจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดการถือครองของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือข้อสมมติฐานอื่นใดซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินจะถูกต้องหรือเชื่อถือได้ และกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่า อัตราลด (Discount Rate) ซึ่งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ประกอบกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นตัวบ่งบอกผลตอบแทนจากรูปแบบของการลงทุนที่เทียบเท่าหรือเป็นทางเลือกในช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมิได้ยืนยันผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ หรือมูลค่าปัจจุบันจากการขายทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการถือครองสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -