

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

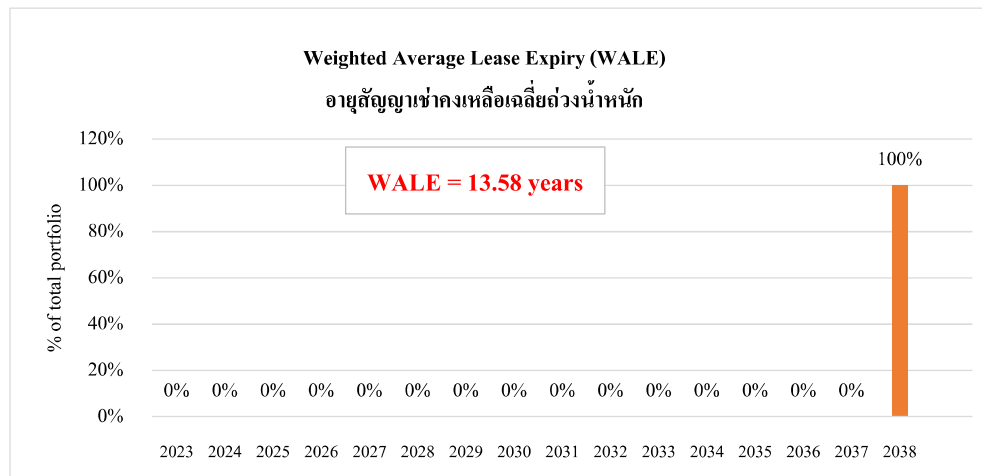
| | |
|--------------------------|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | LHRREIT |
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |
| ชื่อผู้สอบบัญชี | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| ทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ | 22 ตุลาคม 2567 |

| | |
|--|---|
| <p>หมายเหตุ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ ("LHRREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ("LHPF") เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LHPF ให้แก่กองทรัสต์ LHRREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567</p> | |
| อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) : | 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม LHPF: 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ LHRREIT |
| จำนวนหน่วยที่เสนอขาย : | 330,000,000 หน่วย |
| ช่วงเวลาเสนอขาย : | 26 พฤศจิกายน 2567 |

| | | | | | |
|--|-------------------|---|-------------------|--------------|-------------|
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) | 1,798,500,000 บาท | ทำการสุดท้ายของปี | 5.45 บาท | | |
| จำนวนหน่วย | 330,000,000 หน่วย | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) | 3,559,438,780 | | |
| NAV ต่อหน่วย | 10.7861 หน่วย | ทุนจดทะเบียน | 3,540,966,000 บาท | Par ต่อหน่วย | 10.7302 บาท |
| P/NAV | 0.51 เท่า | อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์) | 13.58 ปี | | |

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนตรง 100% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น กรรมสิทธิ์ 85% สิทธิการเช่า 15%



หมายเหตุ : อายุสัญญาเช่าคงเหลือพิจารณาจากโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ในขณะที่โครงการลงทุนอื่นเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

| | |
|---------------------------------------|--------|
| อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ¹ | 49.87% |
| อาคารพักอาศัย ¹ | 34.77% |
| อาคารบ้านพักอาศัย ² | 15.36% |

หมายเหตุ/1 มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567 และ /2 มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567


ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่โอนจากกองทุนรวม LHPF มายังกองทรัสต์ LHRREIT

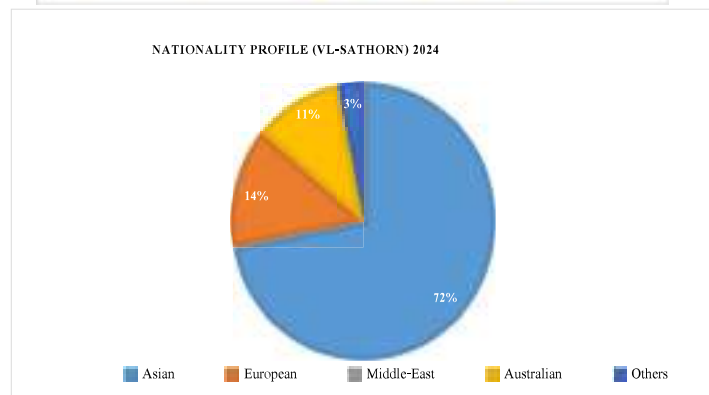
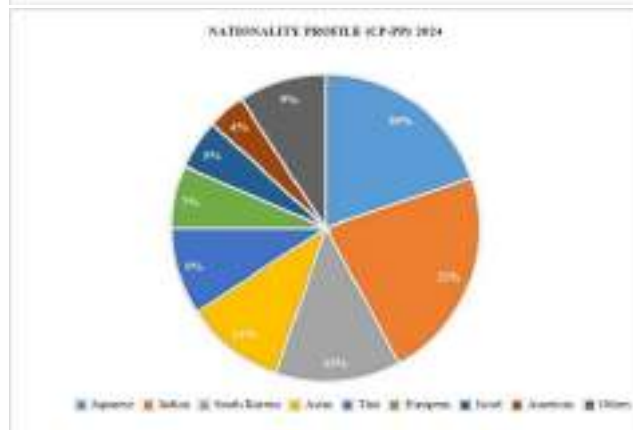
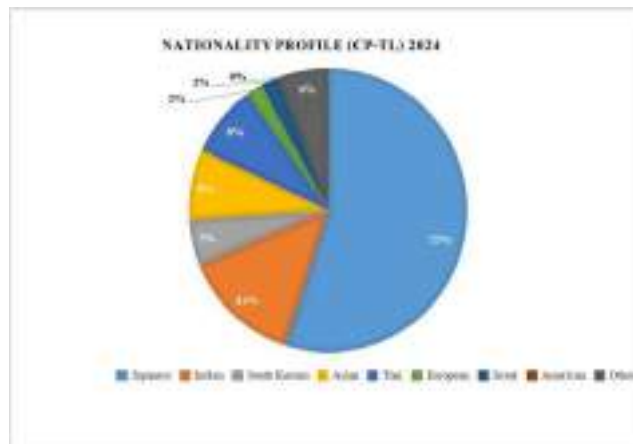
| โครงการ | ที่ตั้ง | ลักษณะการลงทุน | ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹ |
|---|---|--|---|
| 1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ | เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร | กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ | กรรมสิทธิ์ |
| 2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ | เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร | กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการอาคารพักอาศัยให้เช่า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ | กรรมสิทธิ์ |
| 3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร | เลขที่ 88, 2140/23 ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ แขวง ซอง นนทรี เขต ยานนาวา กรุงเทพมหานคร | สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 13 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการบ้านพักอาศัยให้เช่ารวมถึง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ | ประมาณ 13.58 ปี* |

หมายเหตุ/1 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงสร้างเงินทุนกองทรัสต์

| | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------------|
| สินทรัพย์รวม | 3,727,903,594 บาท | กำไร/ขาดทุนสะสม | 18,472,780 บาท |
| หนี้สินรวม | 168,464,814 บาท | สัดส่วนการกู้ยืม | (None) |
| ส่วนทุน | 3,559,438,780 บาท | Credit rating | (None) |

โครงสร้างรายได้ แบ่งตามสัญชาติของแต่ละโครงการ



| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน | ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท) | ผู้ประเมิน |
|--|---|--------------------------------|
| ทรัพย์สิน 1 : สิทธิการเช่า (Leasehold) | | |
| โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร | 530,900,000 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) | บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด |
| ทรัพย์สิน 2 : กรรมสิทธิ์ (Freehold) | | |
| โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ | 1,724,000,000 (ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567) | บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด |
| โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ | 1,202,000,000 (ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567) | บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด |

| ลำดับที่ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก | จำนวนหน่วย | คิดเป็น % |
|----------|--|------------|-----------|
| 1 | บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | 88,958,300 | 26.96 |
| 2 | ธนาคาร ออมสิน | 49,990,000 | 15.15 |
| 3 | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 15,934,300 | 4.83 |
| 4 | ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | 9,146,200 | 2.77 |
| 5 | บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 6,857,700 | 2.08 |
| 6 | นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์ | 6,000,000 | 1.82 |
| 7 | นาง วิภา เกียรติธนะบำรุง | 5,005,000 | 1.52 |
| 8 | นาย ชัชวาล อภิบาลศรี | 5,000,000 | 1.52 |
| 9 | นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์ | 3,312,600 | 1.00 |
| 10 | นาย ศิวสัน หังสพฤกษ์ | 2,601,400 | 1.00 |

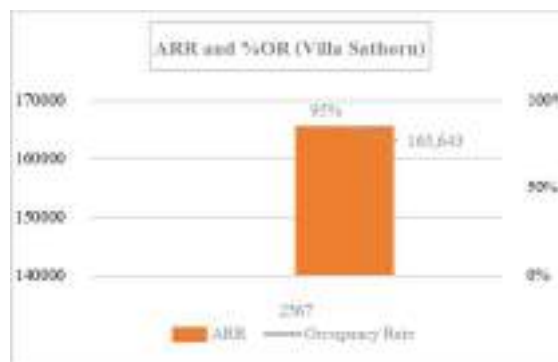
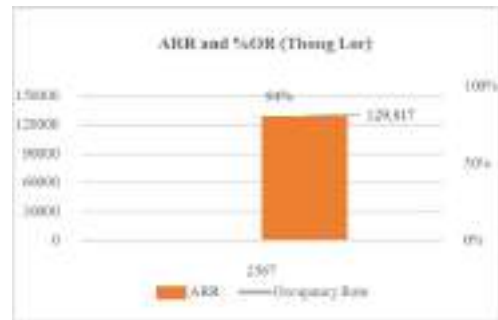
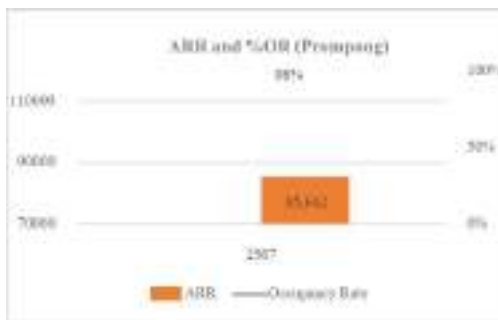
นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 2 (สอง) ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

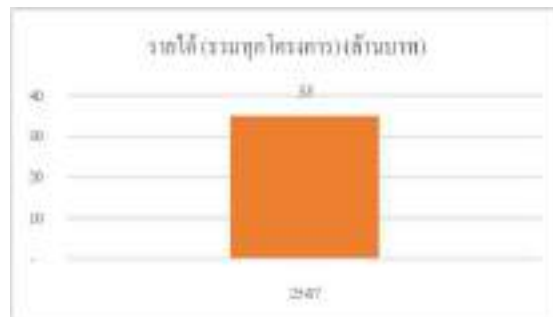
โดยในปี 2567 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.0475 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 91 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

| รอบผลประกอบการ | เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) | วันจ่ายปันผล |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| 22 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567 | 0.0475 | 28 มี.ค. 2568 |

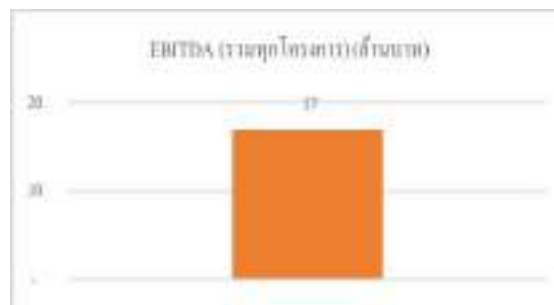
ผลการดำเนินงาน หากกองทรัสต์ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแสดงหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

| Key Financial Figures | 2567 |
|--|------------------|
| Revenue (THB) | 34,880,534 |
| Other Income (THB) | 240,612 |
| Net investment income (THB) | 16,517,739 |
| Net increase in net assets resulting from operations (THB) | 18,472,780 |
| EPU (THB) | 0.06 |
| DPU (THB) | 0.0475 |
| Capital Reduction | - |
| Debt/Total Asset Value Ratio (%) | - |
| Interest Cost (%) | - |
| Operating Cash Flow (THB) | 32,275,205 |
| Investing Cash Flow (THB) | - |
| Financing Cash Flow (THB) | 89,976,200 |
| Net Cash Flow (THB) | 122,251,405 |
| NAV (THB) | 3,559,438,780 |
| P/NAV (Times) | 0.51 |
| Dividend Yield (%) | 0.87 |
| Market Cap (THB) | 1,798,500,000.00 |
| Closing Price (THB) | 5.45 |

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการทำงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ LHRREIT เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ (“LHPF” หรือ “กองทุนฯ”) โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนฯ ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยต์ เรซินเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งกองทรัสต์มีรายได้รวม 35.12 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 34.88 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.06 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.18 ล้านบาท ในเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 18.60 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 7.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 3.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 3.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 3.47 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นใน

สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 18.47 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 16.52 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 1.96 ล้านบาท

| | |
|--|---|
| <p>การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึง การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น</p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ</p> | <p>สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน</p> <p style="text-align: center;">(ไม่มี)</p> |
|--|---|

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์ | จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹ | รายละเอียดของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | |
|---|--|-----------------------------------|----------------|
| | | เรียกเก็บจริง | ตามโครงการ |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ² | 1,001.02 | 0.03 | ไม่เกิน 2.0% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 82.00 | 0.00 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ² | 286.00 | 0.01 | ไม่เกิน 1.0% |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 1,546.16 | 0.04 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 762.25 | 0.02 | ตามที่จ่ายจริง |
| ต้นทุนเช่าและบริการ | 7,775.72 | 0.22 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3,684.05 | 0.10 | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3,466.20 | 0.10 | ตามที่จ่ายจริง |
| รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด | 18,603.40 | 0.52 | |

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

1. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

| | | |
|----------------------------|---|--|
| ชื่อกองทุนรวม(ไทย) | : | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ |
| ชื่อกองทุนรวม(อังกฤษ) | : | Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อ | : | LHRREIT |
| ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย | : | ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์) |
| โครงการที่เข้าลงทุน | : | เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร |
| อายุโครงการ | : | ไม่มีกำหนดอายุโครงการ |
| จำนวนเงินทุนของโครงการ | : | 3,300 ล้านบาท |
| บริษัทจัดการ | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด |
| ทรัสต์ | : | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| นายทะเบียน | : | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด |

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

วัตถุประสงค์ของโครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ LHRREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นกองทรัสต์ที่ให้บริการที่พักอาศัยโดยไม่จำกัดเฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง มุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลาและมุ่งเน้นในการเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

นโยบายการลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุน อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กลยุทธ์การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่ให้อ้างอิงค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบของการเช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

กลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการสร้างผลกำไรของกองทรัสต์ในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการให้บริการของลูกค้าเพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บลจ. LH”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม LHPF เล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์การกักเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

ในการนี้ บลจ. LH ได้ดำเนินการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ รีเซเดนซ์ แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บลจ. LH ได้รับความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

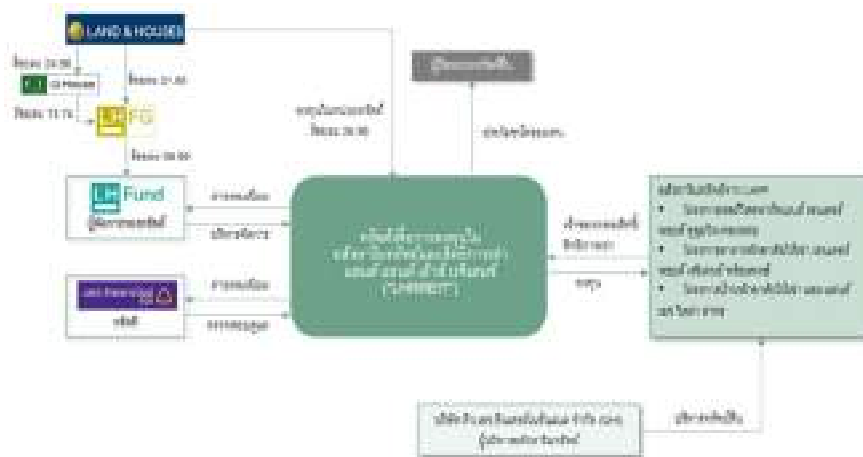
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LHPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 โดยกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LHPF แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ สัญญาต่างๆของกองทุนรวม LHPF ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกหาประโยชน์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บลจ. LH ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท คิว. เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("QHI") มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("QH") ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมใน บลจ. LH ผ่านบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") จำนวนประมาณร้อยละ 13.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางตรงใน QHI จำนวนประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ QHI โดยถือผ่าน QH จำนวนประมาณร้อยละ 24.98 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อัตราค่าตอบแทนที่เรียกเก็บยังคงเป็นไปตามจำนวนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ ข้อ 21 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งเป็นอัตราที่เรียกเก็บตามราคาตลาด นอกจากนี้ LH เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.96 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

| 1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ | |
|--|---|
| ทำเลที่ตั้ง | เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร |
| ประเภท | กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 11 ชั้นและอาคารจอดรถ 2 ชั้น |

| | | | |
|---|--|-----------|---------------------|
| ลักษณะโครงการ | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 11 ชั้นและอาคารจอดรถ 2 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 156 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 111 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินกิจการเมื่อปี พ.ศ.2548 และมีการดูแลบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ชุด ลิฟต์บริการ 1 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการใช้ลิฟต์เพื่อไปยังชั้นห้องพักรวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน หัวฉีดดับเพลิงในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน | | |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ | | |
| ขนาดที่ดิน | 2 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา | | |
| ราคาประเมิน | 1,724,000,000 บาท (บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567) | | |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร | อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2548 | | |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | | |
| ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง) | ลักษณะห้อง | จำนวนห้อง | พื้นที่ (ตารางเมตร) |
| | สตูดิโอ (Studio) | 19 | 32-38 |
| | หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit) | 99 | 68-87 |
| | สองห้องนอน (Two-bedroom unit) | 38 | 131-142 |
| | รวม | 156 | |
| รายได้ | 19.92 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) | | |
| ประกันภัย | วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 598,000,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 213,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท | | |

| 2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ | |
|--|--|
| ทำเลที่ตั้ง | เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร |
| ประเภท | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น |

| 2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซ็นเตอร์ พอยต์ เรซิดენซ์ พรอมพงษ์ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------|--|------------|-----------|---------------------|------------------------------------|----|-----|-----------------------------------|----|-----|-----------------------|---|---------|-----|----|--|
| ลักษณะโครงการ | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 76 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 267 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการกิจการเมื่อปี พ.ศ.2547 และมีการดูแลบำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิดენซ์ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ขนาดที่ดิน | 3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ราคาประเมิน | 1,202,000,000 บาท (บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2567) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร | อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2547 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง) | <table><tr><th>ลักษณะห้อง</th><th>จำนวนห้อง</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>สามห้องนอน (Three-bedroom unit)</td><td>36</td><td>263</td></tr><tr><td>สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)</td><td>36</td><td>329</td></tr><tr><td>เพนทเฮาส์ (Penthouse)</td><td>4</td><td>473-642</td></tr><tr><td>รวม</td><td>76</td><td></td></tr></table> | | | ลักษณะห้อง | จำนวนห้อง | พื้นที่ (ตารางเมตร) | สามห้องนอน (Three-bedroom unit) | 36 | 263 | สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit) | 36 | 329 | เพนทเฮาส์ (Penthouse) | 4 | 473-642 | รวม | 76 | |
| ลักษณะห้อง | จำนวนห้อง | พื้นที่ (ตารางเมตร) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สามห้องนอน (Three-bedroom unit) | 36 | 263 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit) | 36 | 329 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เพนทเฮาส์ (Penthouse) | 4 | 473-642 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รวม | 76 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายได้ | 7.96 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ประกันภัย | วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none">- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 1,200,000,000 บาท- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 128,000,000 บาท- ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอส วิลล่า สาทร | |
|---|---|
| ทำเลที่ตั้ง | เลขที่ 88 และ 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร |

| 3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร | | | | | | |
|---|---|------------|----------------|-----|---------|---|
| ประเภท | สิทธิการเช่าการเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ทรัพย์สินติดติดตั้ง อุปกรณ์ต่างๆจากบริษัท | | | | | |
| ลักษณะโครงการ | โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 37 หลัง โดยบ้านจะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่จอดรถ ภายในมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ตู้เย็น เตารีด เต้าหู้ไฟฟ้า ตู้แช่ไวน์ เครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และยังมีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวสำหรับบ้านแต่ละหลัง | | | | | |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน | ลำดับที่ | โฉนดเลขที่ | เนื้อที่ที่ดิน | | | เจ้าของกรรมสิทธิ์ |
| | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | |
| | 1 | 5350 | 4 | 3 | 71.0 | |
| | 2 | 5351 | 4 | 3 | 52.6 | |
| | 3 | 6142 | 0 | 2 | 23.8 | |
| | 4 | 6228 | 1 | 1 | 69.2 | |
| | รวม | | 11 | 3 | 16.6 | 1. นางดวงแก้ว เอกะหิตานนท์ 2. น.ส. ดวงใจ เอกะหิตานนท์ 3. นายธีรเดช พยัคฆาภรณ์ |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า | | | | | |
| ขนาดที่ดิน | 11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา | | | | | |
| ราคาประเมินปี | 530,900,000 บาท (บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) | | | | | |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร | อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2550 | | | | | |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | | | | | |
| บ้านพักอาศัยให้เช่า (หลัง) | บ้านพักอาศัยให้เช่า 37 หลัง | | | | | |
| รายได้ | 7.07 ล้านบาท (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) | | | | | |
| ประกันภัย | วงเงินเอาประกันภัย - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 496,000,000 บาท (Unit Owner 18,500,000 บาท) - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 132,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท | | | | | |

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นและชั่วคราวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมิใช่ข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบของการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

2.5.2 ผู้เช่าหลัก

สรุปสัดส่วนผู้เช่าสำหรับโครงการทั้งสาม รายละเอียดดังนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ก. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซ็นเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

| สัญชาติของผู้เช่าพัก | ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย |
|----------------------|-------------------------------|
| เอเชีย | 82 |
| สหรัฐอเมริกา+ยุโรป | 15 |
| อื่นๆ | 3 |
| รวม | 100 |

ข. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซ็นเตอร์ พอยต์ เวทีเดนซ์ พร้อมพงษ์ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

| สัญชาติของผู้เช่าพัก | ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย |
|----------------------|-------------------------------|
| เอเชีย | 76 |
| ยุโรป | 6 |
| สหรัฐอเมริกา | 4 |
| อื่นๆ | 8 |
| รวม | 100 |

ค. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญชาติได้ดังนี้

| สัญชาติของผู้เข้าพัก | ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย |
|----------------------|-------------------------------|
| เอเชีย | 72 |
| ยุโรป | 14 |
| ตะวันออกกลาง | 0 |
| ออสเตรเลีย | 11 |
| อื่นๆ | 3 |
| รวม | 100 |

2.6 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี

เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2630-6345-9

โทรสาร : 0-2630-6353-4

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี และคู่สัญญาอาจตกลงขยายเวลาได้อีกเป็นคราว ๆ คราวละไม่เกิน 3 ปี (โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันเว้นแต่อัตราค่าธรรมเนียม)

2.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2538 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 18 มกราคม 2555 จำนวน 96,044,500 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 76,835,600 บาท ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในประเทศไทย ด้วยประสบการณ์อันยาวนาน นับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการและมีบริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการบุคลากรประจำโครงการ โดยมีการจ่ายค่าบริการจัดการด้านบุคคลประจำโครงการ

2.6.2 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

| โครงการ | ผู้บริหารอาคาร | อัตราค่าบริการ |
|---------------------------|--|---|
| แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร | บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน |

| โครงการ | ผู้บริหารอาคาร | อัตราค่าบริการ |
|---------------------------------------|--|---|
| เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ | บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด | ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน |
| เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ | บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด | ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน |

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนรายเดือน กองทรัสต์จะพิจารณาโดยกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ในเรื่อง การดูแล บริการ ลูกค้า ทั้งในห้องพักอาศัย และสภาพแวดล้อมในโครงการ เพื่อให้ได้ระดับคุณภาพตามมาตรฐานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับค่าตอบแทนที่อิงกับกำไรจากการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการกำหนดเพิ่มเติม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้มากขึ้น ด้วยการหารายได้เพิ่มขึ้น หรือลดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยยังคงรักษาระดับคุณภาพ และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริการจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการบุคคลประจำโครงการและค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลตามจริงของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการด้านบุคคลและระบบคอมพิวเตอร์ตามจริง ของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

2.7 รายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

การดำเนินงานของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 28 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้

2.8 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 และแนวโน้มในปี 2568

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2568 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยการบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัว ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่า การส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของการใช้จ่าย เป็นผลจากมาตรการของรัฐสอดคล้องกับความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การบริการ ด้านสุขภาพ และการบริการขนส่ง การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเร่งขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหาร และเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ และการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้า ก๊าซ และเชื้อเพลิงอื่น ๆ การใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 3.7 ต่อเนื่อง จากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า และการใช้จ่ายเพื่อซื้อเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลงร้อยละ 9.5 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 9.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ระดับ 50.5 เพิ่มขึ้นจากระดับ 50.1 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 5.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 6.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

ภาวะการเงินอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยลดลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปีในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้สินของประชาชน ทั้งนี้การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิ ธนาคารกลางสหรัฐฯ สหภาพยุโรป อังกฤษ และแคนาดา ที่ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อมีสัญญาณที่จะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก

1. การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีและงบประมาณรายจ่ายเหลือปีประจำปีงบประมาณ 2568
2. การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศตามแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล โดยเฉพาะกิจการ Data Center และ Cloud Service อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าอิเล็กทรอนิกส์, อุตสาหกรรมยานยนต์ชิ้นส่วน และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร เป็นต้น
3. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว แนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอ

วิชา รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องในช่วงไตรมาสแรกของปี 2568 อาทิ เทศกาลดอกไม้เชียงใหม่, งานบางกอกดีไซน์วีค, พิธีวิวัฒน์สู่สมุทรจังหวัดตรัง และการแข่งขันโมโตจีพี ไทยแลนด์ ปรีซ์ รวมถึงการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568

4. การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออกตามแรงส่งของการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกที่อยู่ในเกณฑ์สูงนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยเฉพาะในสินค้าส่งออกสำคัญ อาทิ คอมพิวเตอร์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง เครื่องจักรกลและ ส่วนประกอบ เคมีภัณฑ์ รวมถึง โทรศัพท์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ สอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคำสั่งซื้อใหม่ (New orders) ในกลุ่ม ประเทศอุตสาหกรรมหลัก

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2568 ได้แก่ 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก 2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น 3) ความเสี่ยงความผันผวนในภาคการเกษตรทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญ

3.2 ภาวะตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานคร

ตลาดที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เป็นตลาดที่พัฒนาแล้วโดยอาศัยความต้องการในประเทศเป็นหลัก ทั้งนี้ ความยากลำบากในการขอสินเชื่อสำหรับทั้งผู้พัฒนาโครงการและผู้ซื้อส่งผลให้จำนวนการเปิดตัวโครงการใหม่รวมถึงยอดขายลดลง นอกจากนี้ สภาพเศรษฐกิจที่อ่อนแอยังได้ส่งผลให้ปัญหานี้มีความซับซ้อนยิ่งขึ้น และบริษัทผู้พัฒนาโครงการไทยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลายรายประกาศแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2568 ในจำนวนจำกัดจากการที่ผู้พัฒนาส่วนใหญ่ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา จึงมุ่งเน้นไปที่การบริหารจัดการยอดแบคคูล็อก (Backlog หรือยอดสะสมของฟรีโฮลต์ที่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันทุกงวด) และการขายยูนิตที่สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ที่ยังคงค้าง “สัญญาฉบับเบื้องต้นสำหรับปี 2568” ซึ่งให้เห็นถึงกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นในตลาดคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลักซ์ชัวรีและซูเปอร์ลักซ์ชัวรี ทั้งโครงการที่เป็น Branded Residence และประเภทอื่นๆ โดยกลุ่มเป้าหมายจะเป็นการผสมผสานระหว่างความต้องการของผู้ซื้อในประเทศที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและผู้ซื้อชาวต่างชาติที่ต้องการบ้านหลังที่สอง โดยเฉพาะจากประเทศในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งโครงการเหล่านี้หลายโครงการได้เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการไปแล้วในปี 2567

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของ

ตลาดเงินและตลาดทุนในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาสินทรัพย์ของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินการกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และการเติบโตของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สำหรับซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพัก และ/หรือ อัตราค่าเช่า

บ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ว่าราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงเนื่องจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวกองทรัสต์จึงอาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงแทนเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงอาจต้องดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิได้โดยชอบต่อไป นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง ยังได้กำหนดให้ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินและไม่ได้ประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำในการที่สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงจะถูกยกเลิกหรือเพิกถอน เนื่องจากการผิดนัดของผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทรัพย์สิน

ตามที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีข้อกำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงอาจกำหนดให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่าช่วงโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ซึ่งอาจส่งผลให้ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีหรือไม่มีภาระในการชำระค่ารื้อถอนดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำ

ให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance : ESG) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับกองทรัสต์ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องส่งมอบแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์จะได้รับโอนจากกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อความสนใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อ

เศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับ และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

ความเสี่ยงจากการลดลงของระดับความต้องการของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวที่เข้ามาทำงาน/ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาใช้ห้องพักเป็นนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับสภาวะการลงทุน การประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุน หรือการประกอบกิจการโดยบริษัทข้ามชาติในประเทศไทยลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลง การดำเนินกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในฐานะสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวของนักธุรกิจ/นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตย และสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจาก

การลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

กองทรัสต์จะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยให้เช่า บ้านพักอาศัยให้เช่า และ/หรือ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการประกอบกิจการดังกล่าว หากกองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง หรือใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้อำนาจมอบหมายและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบุคคลที่เกี่ยวข้องยังคงประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยให้เช่า และบ้านพักอาศัยให้เช่า อย่างไรก็ตาม การบริหารงานในทรัพย์สินแต่ละแห่งของบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีผู้ดูแลรับผิดชอบโครงการแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมบริหาร และทีมขายประจำโครงการ ซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้ จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโครงการอย่างเป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัย เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณการพักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินลงทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอายุการใช้งานของสินทรัพย์ลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-