

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

หมายเหตุ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์ ("LHRREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ("LHPE") เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2567 และโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LHPE ให้แก่กองทรัสต์ LHRREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567

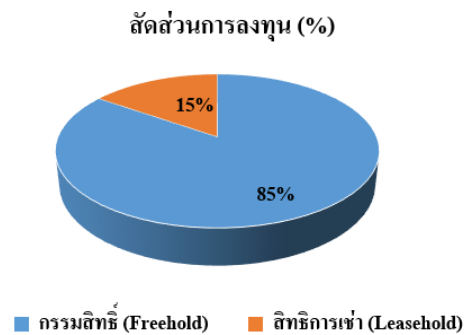
อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) : 1 หน่วยเดิมของกองทุนรวม LHPE: 1 หน่วยใหม่ของกองทรัสต์ LHRREIT
 จำนวนหน่วยที่เสนอขาย : 330,000,000 หน่วย
 ช่วงเวลาเสนอขาย : 26 พฤศจิกายน 2567

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	1,485,000,000 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	4.50 บาท
จำนวนหน่วย	330,000,000 หน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,667,687,489 บาท
NAV ต่อหน่วย	11.1142 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,540,966,000 บาท
P/NAV	0.40 เท่า	Par ต่อหน่วย	10.7302 บาท
		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (สถิติการเช่าสังหาริมทรัพย์)	12.58 ปี

สัดส่วนการลงทุน

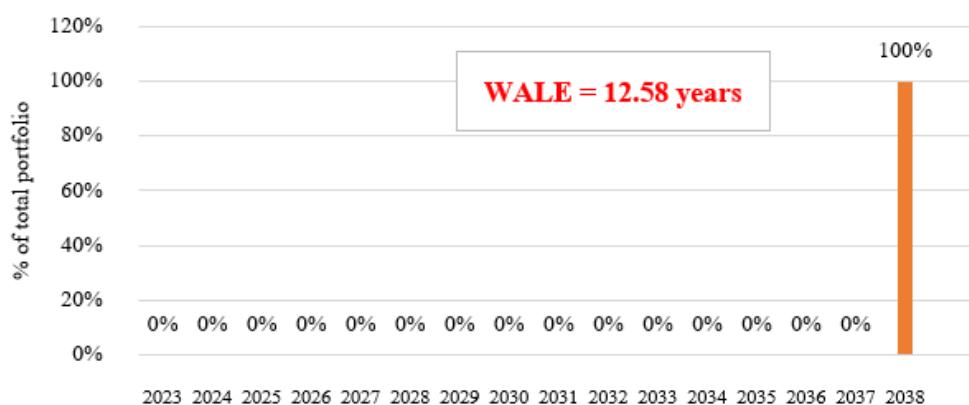
ลงทุนตรง 100% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กรรมสิทธิ์ 85% สิทธิการเช่า 15%



Weighted Average Lease Expiry (WALE)

อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก



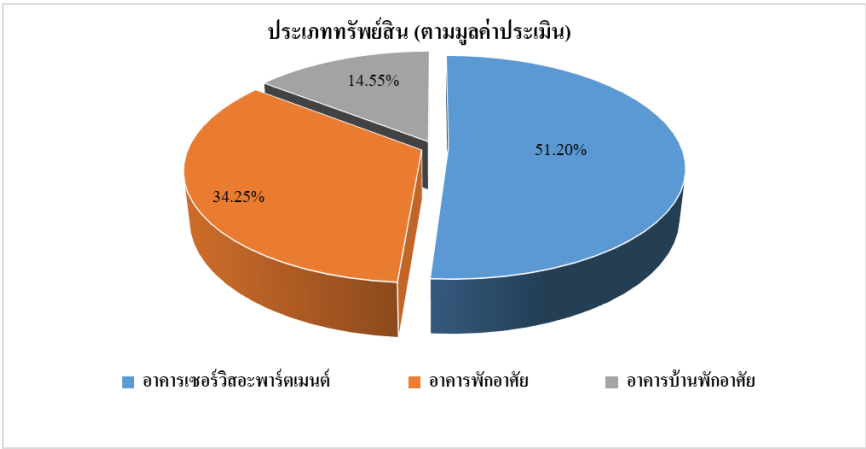
หมายเหตุ : อายุสัญญาเช่าคงเหลือพิจารณาจากโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ในขณะที่โครงการลงทุนอื่นเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ ¹	51.20%
อาคารพักอาศัย ²	34.25%
อาคารบ้านพักอาศัย ³	14.55%

หมายเหตุ¹ มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568

²มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568 และ ³มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



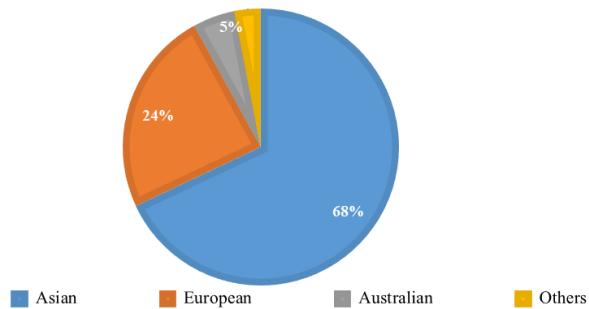
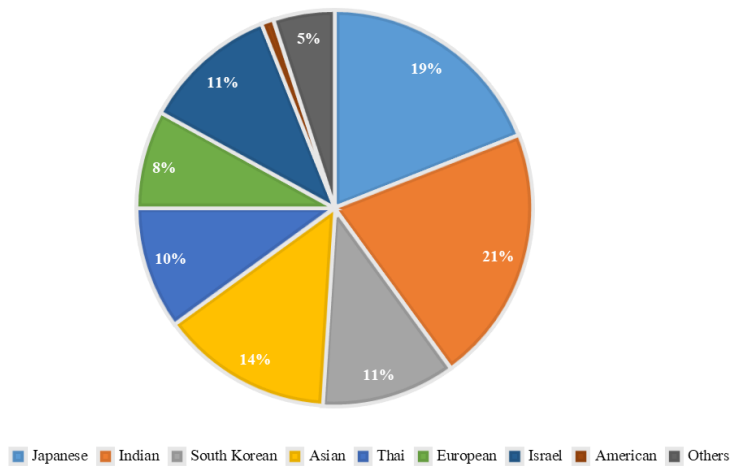
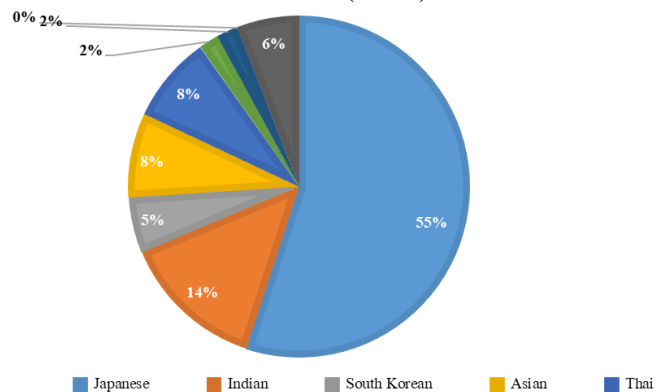
ข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ LHRREIT เข้าลงทุน

โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน	ระยะเวลาการเข้าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดิน ¹
1. โครงการเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตร้า และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารพักอาศัยให้เช่า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตร้า และอุปกรณ์ต่างๆ	กรรมสิทธิ์
3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	เลขที่ 88, 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 12 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 27 กรกฎาคม 2581 (วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า) และกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่ารวมถึง กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังค์ตร้า และอุปกรณ์ต่างๆ	ประมาณ 12.58 ปี*

หมายเหตุ: /1 ระยะเวลาการเข้าคงเหลือนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงสร้างเงินทุนกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	3,838,661,152 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	126,721,489 บาท
หนี้สินรวม	170,973,663 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	(None)
ส่วนทุน	3,667,687,489 บาท	Credit rating	(None)

โครงสร้างรายได้ แบ่งตามสัญชาติของแต่ละโครงการ
NATIONALITY PROFILE (VL-SATHORN) 2025

NATIONALITY PROFILE (CP-PP) 2025

NATIONALITY PROFILE (CP-TL) 2025


	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1 : สิทธิการเช่า (Leasehold)		
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เฮช วิลล่า สาทร	519,400,000 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
ทรัพย์สิน 2 : กรรมสิทธิ์ (Freehold)		
โครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	1,828,300,000 (ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568)	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซินเดนซ์ พร้อมพงษ์	1,222,900,000 (ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568)	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 ศิวสินี หังสพฤกษ์	6,060,000	1.82
7	นาย ธนพัฒน์ ยงพิพัฒน์วงศ์	6,000,000	1.52
8	นาย สมสรรค์ หังสพฤกษ์	5,400,000	1.52
9	นาง วิภา เกียรติธนะบำรุง	5,005,000	1.00
10	นาย ชัชวาล อภิบาลศรี	5,000,000	1.00

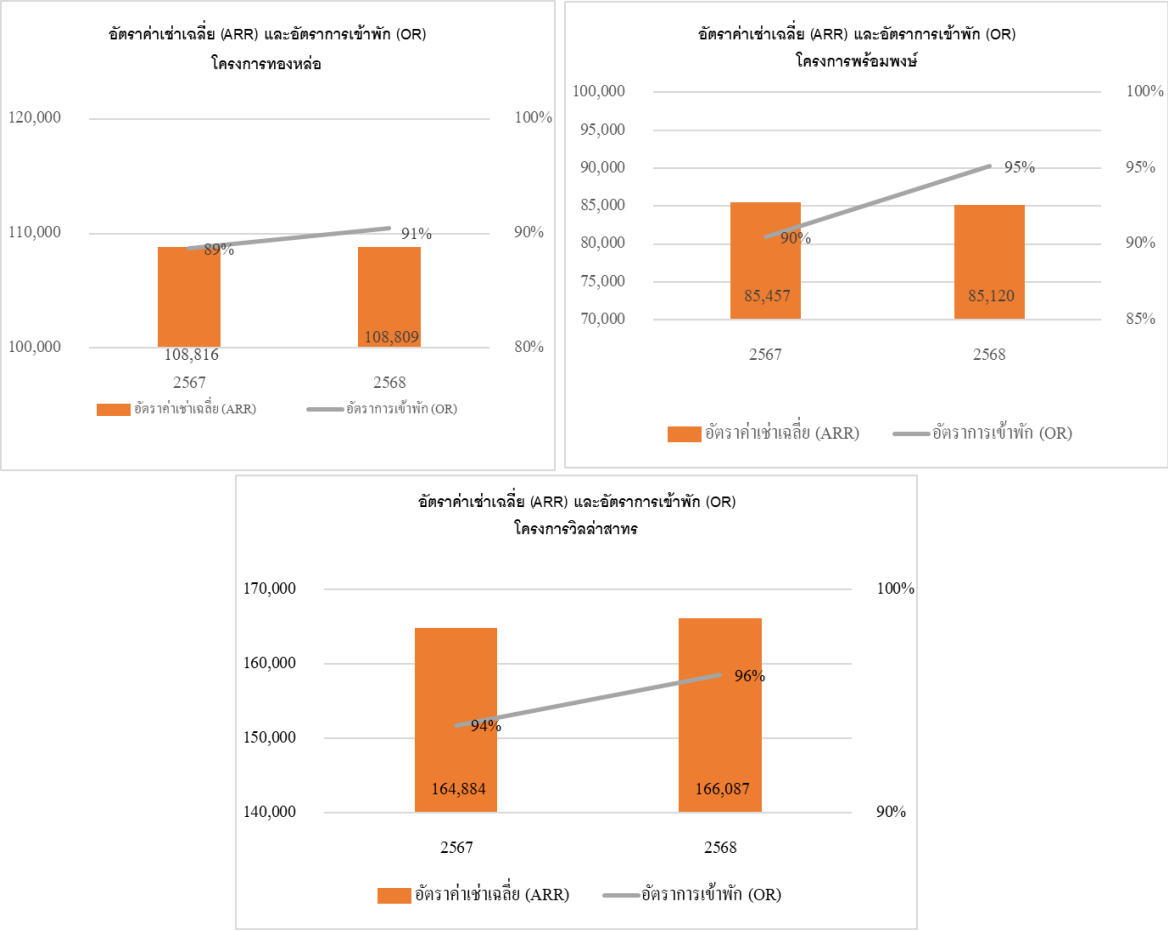
นโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

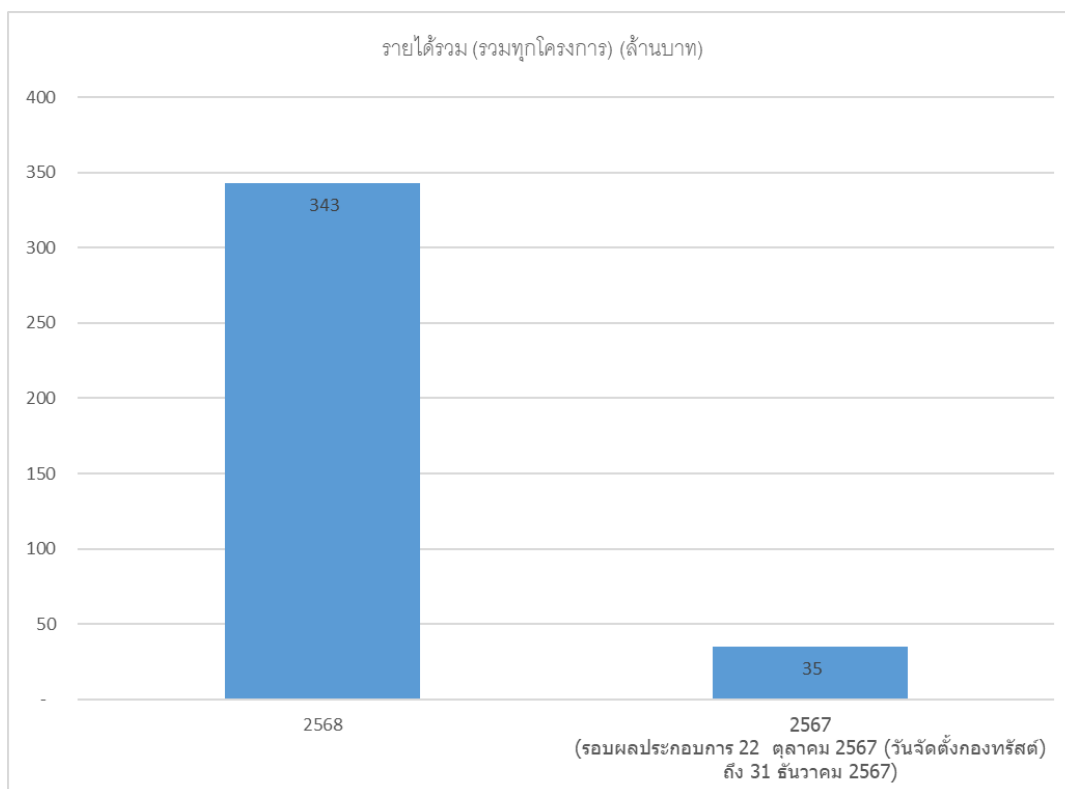
โดยผลประกอบการในปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ 0.3130 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ในปี 2569 กองทรัสต์มีแผนกันสำรองเงินเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกิน 98 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568	0.0700	27 มีนาคม 2569
1 มกราคม 2568 – 30 กันยายน 2568	0.0700	19 ธันวาคม 2568
1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568	0.0700	12 กันยายน 2568
1 มกราคม 2568 – 31 มีนาคม 2568	0.1030	13 มิถุนายน 2568
22 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.0475	28 มีนาคม 2568

ผลการดำเนินงาน หากกองทรัสต์ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

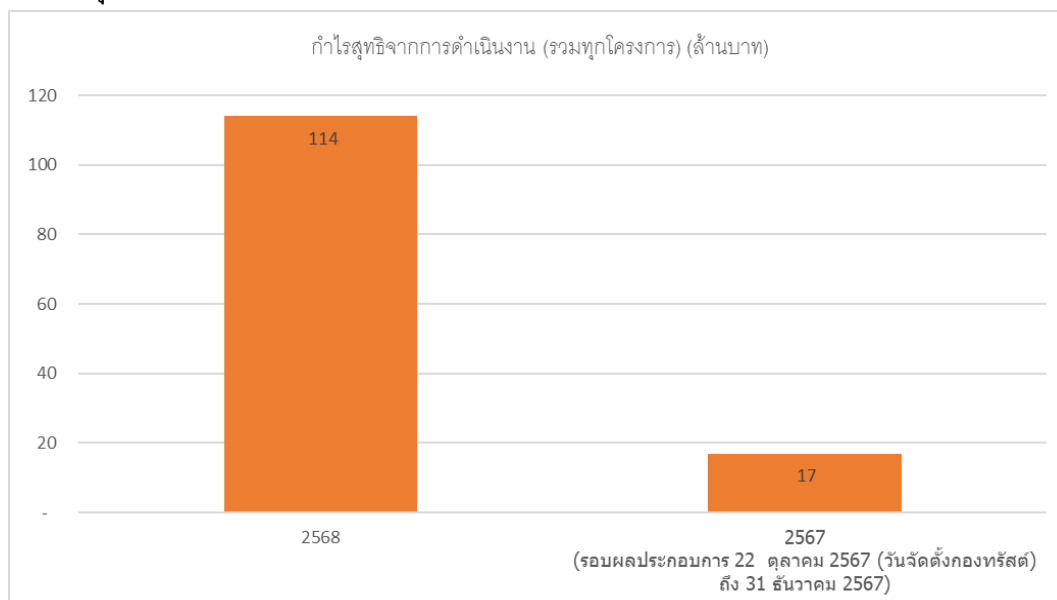


รายได้รวม (Total Revenue)



หมายเหตุ/1 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568	2567 ¹
Revenue (THB)	339,966,070	34,880,534
Other Income (THB)	1,959,829	176,742
Net investment income (THB)	114,041,189	16,517,739
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	204,113,709	18,472,780
EPU (THB)	0.62	0.06
DPU (THB)	0.3130	0.0475
Capital Reduction	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	-	-
Interest Cost (%)	-	-
Operating Cash Flow (THB)	29,443,512	32,275,205
Investing Cash Flow (THB)	-	-
Financing Cash Flow (THB)	(104,790,600)	89,976,200
Net Cash Flow (THB)	(75,347,088)	122,251,405
NAV (THB)	3,667,687,489	3,559,438,780
P/NAV (Times)	0.40	0.51
Dividend Yield (%)	6.96%	0.87%
Market Cap (THB)	1,485,000,000.00	1,798,500,000.00
Closing Price (THB)	4.50	5.45

หมายเหตุ/1 สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567 ระหว่างรอบผลประกอบการ 22 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมในปี 2568 อุตสาหกรรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว การลงทุนจากต่างประเทศ และการกลับมาของกลุ่มผู้เช่าชาวต่างชาติ (Expatriates) ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เช่น เขตวัฒนา สุขุมวิท ทองหล่อ และพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มผู้เช่าระยะกลางถึงระยะยาว ความต้องการเช่าที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการที่

พักที่มีบริการครบครันและมีความยืดหยุ่นในการเข้าพักเมื่อเทียบกับโรงแรม ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโครงการในทำเลศักยภาพมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ขณะเดียวกัน อุปทานใหม่ในตลาดยังคงมีจำนวนจำกัด เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการลงทุนในโครงการใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดยังอยู่ในระดับที่ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งประกอบด้วยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยท์ สุขุมวิท-ทองหล่อ (2) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยท์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และ (3) โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งในทำเลสุขุมวิท ถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการเช่าจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ลักษณะรายได้ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลักสะท้อนถึงรูปแบบรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งมีความสม่ำเสมอและสามารถสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม 342.63 ล้านบาท โดยเป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ 339.97 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.70 ล้านบาท และรายได้อื่น 2.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายสุทธิทั้งสิ้น 228.59 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 112.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าวิชาชีพ 32.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 25.43 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 58.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินและไม่มีต้นทุนดอกเบี้ยซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.11 ล้านบาท เกิดจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.04 ล้านบาทและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 90.07 ล้านบาท อีกทั้งในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรักษาระดับรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึง
การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีความขัดแย้ง/เรื่องอื่น

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

(ไม่มี)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์
- การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดสภาพคล่องของทรัพย์สิน

- การสูญเสียผู้เช่าหลักและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบ
- การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ ผู้ลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ ผู้ให้บริการอื่นของกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ
- ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมเซอวิซ อพาร์ทเมนต์ที่เพิ่มมากขึ้น
- ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน
- ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก
- การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน
- ความเสี่ยงทางการเมือง
- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนได้

- มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดแรก (Primary Market)
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนอาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิว.เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์
 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์
 สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ²	12,747.70	0.35	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,151.22	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	3,134.76	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,080.54	0.39	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,429.92	0.04	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนเช่าและบริการ	112,398.18	3.11	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการขาย	25,431.69	0.70	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,212.70	1.61	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	228,586.71	6.32	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)
 แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. ค่าธรรมเนียมคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายเดือนคำนวณโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,611,013,145 บาท

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1. ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Land and Houses Residential Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	LHRREIT
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
โครงการที่เข้าลงทุน	:	เซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์พอยต์ 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 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์เวลเนส โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ โรงแรม ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ศูนย์ข้อมูล อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นกองทรัสต์ที่ให้บริการที่พักอาศัยโดยไม่จำกัดเฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง มุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวและมุ่งเน้นในการเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

นโยบายการลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 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 จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบกิจการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

กลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการสร้างผลกำไรของกองทรัสต์ในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการในการใช้บริการของลูกค้าเพื่อให้มี

อัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้นๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้แนะนำวิธีการทางการตลาดที่เหมาะสมเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งานอยู่เสมอ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงลักษณะภายนอกและสิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินและระดับการบริการ ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวรวมถึงการประเมินโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2568

2.2.1 การเปลี่ยนแปลง

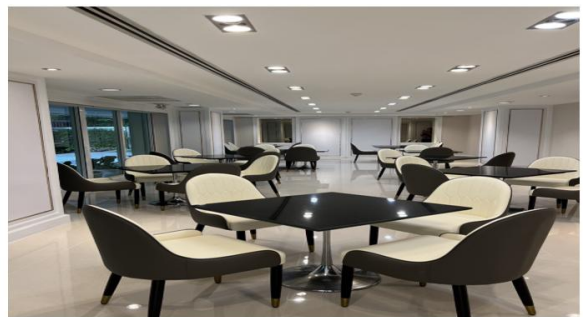
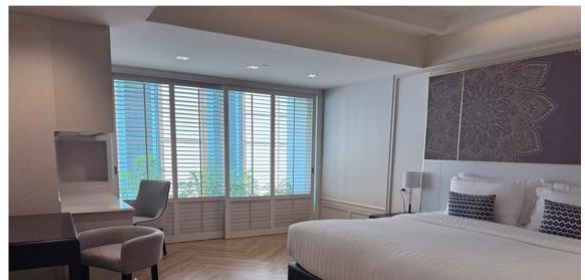
สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.2.2 การปรับปรุงทรัพย์สิน

ปี 2568 กองทรัสต์ LHREIT ได้ใช้เงินงบประมาณฝ่ายทุนไปทั้งสิ้นประมาณ 61.04 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการปรับปรุงประจำปี 2568 ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ และรายการปรับปรุงใหญ่ของโครงการ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมและเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ซึ่งใช้เงินสดสภาพคล่องของกองทรัสต์

รูปการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ



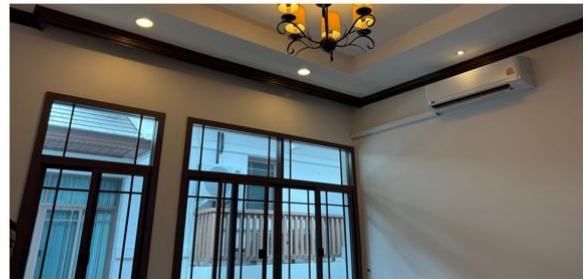
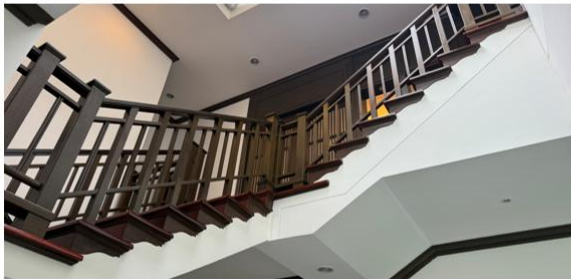
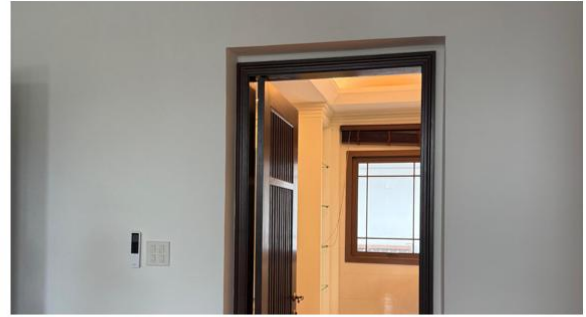
โดยการปรับปรุงใหญ่ (Major Renovation) โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ได้มีการปิดปรับปรุงห้องพักชั้น 3 จำนวน 16 ห้อง และห้องพักชั้น 5 จำนวน 16 ห้อง รวมเป็น 32 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนโครงการ รวมถึงพื้นที่อาคาร ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโครงการจากรูปแบบห้องพักที่ทันสมัย โดยส่งผลให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาดได้ดียิ่งขึ้น

โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์



โครงการได้ดำเนินการปรับปรุงในลักษณะงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามสภาพการใช้งาน (Routine Maintenance) โดยมีใช้การปรับปรุงขนาดใหญ่ (Major Renovation) ทั้งนี้ ครอบคลุมการซ่อมแซมความเสียหายจากการใช้งานปกติและการปรับปรุงองค์ประกอบย่อยของอาคาร เพื่อคงสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในมาตรฐานที่เหมาะสม พร้อมรองรับการใช้งานอย่างต่อเนื่อง และรักษาภาพลักษณ์ของโครงการในระยะยาว

โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร



สำหรับการปรับปรุงโครงการได้ดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับคุณภาพอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับมาตรฐานปัจจุบัน ตลอดจนเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับความต้องการของผู้เช่าในระยะยาว โดยการปรับปรุงครอบคลุมทั้งในส่วนในพื้นที่ภายในอาคาร (Unit Improvement) และพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area) โดยในส่วนของห้องพัก ได้มีการปรับปรุงฟังก์ชันการใช้งานและองค์ประกอบภายใน อาทิ ห้องน้ำ ห้องนอน และพื้นที่ใช้สอย ให้มีความทันสมัย สวยงาม และมีประสิทธิภาพในการใช้งานมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งคัดเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและเหมาะสมกับการใช้งานในระยะยาว

นอกจากนี้ โครงการยังได้ดำเนินการปรับปรุงองค์ประกอบด้านสถาปัตยกรรมและโครงสร้างอาคาร (Structural and Architectural Works) เช่น บันได โถงทางเดิน ประตู และหน้าต่าง เพื่อเสริมสร้างความแข็งแรง ความปลอดภัย และ

ภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง ได้มีการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่นั่งเล่น และพื้นที่กิจกรรมต่าง ๆ ให้มีความพร้อมใช้งานและตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยได้อย่างครบถ้วน รวมถึงการเพิ่มพื้นที่สำหรับกิจกรรมครอบครัว เช่น สนามเด็กเล่น เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย

ผลจากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น มีความทันสมัยและน่าอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ซึ่งคาดว่าจะช่วยสนับสนุนการเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และเสริมสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้ของโครงการในระยะยาว

ปี 2567

2.2.1 ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

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

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

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

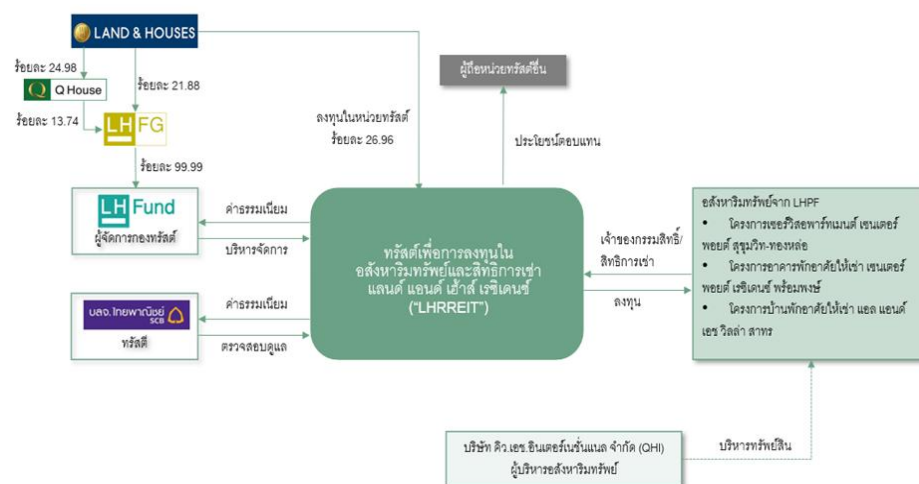
2.2.2 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2567 ทริสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพแสดงการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนออกหาประโยชน์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์หรือของผู้นอหน่วยรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 ไฟแนนซ์เฮลด์ 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 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งเป็น

อัตราที่เรียกเก็บตามราคาตลาด นอกจากนี้ LH เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.96 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ																		
ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 304 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร																	
ประเภท	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 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	1,828,300,000 บาท (บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568) รอบสอบทาน																	
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2548																	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด																	
ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง)	<table><tr><th>ลักษณะห้อง</th><th>จำนวนห้อง</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>สตูดิโอ (Studio)</td><td>19</td><td>32-38</td></tr><tr><td>หนึ่งห้องนอน (One-bedroom unit)</td><td>99</td><td>68-87</td></tr><tr><td>สองห้องนอน (Two-bedroom unit)</td><td>38</td><td>131-142</td></tr><tr><td>รวม</td><td>156</td><td></td></tr></table>			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	
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																	
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	175.99 ล้านบาท																	
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย																	

1. โครงการเชอรัวิสอพาร์ทเมนต์เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ			
	<ul style="list-style-type: none">- ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 640,000,000 บาท- ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 335,000,000 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		
ลักษณะโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสูง 24 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นมีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 76 ห้อง ที่จอดรถในอาคารจำนวน 267 คัน โดยอาคารได้รับการปรับปรุงและได้ดำเนินการกิจการเมื่อปี พ.ศ.2547 และมีการดูแล บำรุงรักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง จนถึงปัจจุบัน งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ระบบรักษาความปลอดภัยโดยจะต้องใช้บัตรผ่านเข้าออกในการเข้าถึงบริเวณที่พักอาศัย รวมถึงกล้องวงจรปิดในอาคาร ในลิฟต์ และที่จอดรถ ระบบป้องกันอัคคีภัย โดยมีเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิงในอาคาร รวมถึงระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน		
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เรซิเดนซ์		
ขนาดที่ดิน	3 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา		
ราคาประเมิน	1,222,900,000 บาท (บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2568)		
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2547		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอส.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		
ห้องสำหรับให้เช่าพัก (ห้อง)	ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	สามห้องนอน (Three-bedroom unit)	36	263
	สี่ห้องนอน (Four-bedroom unit)	36	329
	เพนท์เฮ้าส์ (Penthouse)	4	473-642
	รวม	76	
รายได้สำหรับระยะเวลา	85.78 ล้านบาท		

2. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าเซนต์เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์

1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 1,184,000,000 บาท - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 211,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

ทำเลที่ตั้ง	เลขที่ 88 และ 2140/23 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
ประเภท	สิทธิการเช่าเช่าช่วงในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการบ้านพักอาศัยให้เช่าและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตรา อุปกรณ์ต่างๆจากบริษัท				
ลักษณะโครงการ	โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 37 หลัง โดยบ้านจะเป็น บ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่จอดรถ ภายในมีห้องรับแขก ห้องครัว ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง พร้อมอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ตู้เย็น เตาอบ เตาไมโครเวฟ ตู้แช่ไวน์ เครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้า เครื่องปรับอากาศ เคเบิลทีวี และยังมีสวนและสระว่ายน้ำส่วนตัวสำหรับบ้านแต่ละหลัง				
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดิน		
			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
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์				
ขนาดที่ดิน	11 ไร่ 3 งาน 16.6 ตารางวา				
ราคาประเมินปี	519,400,000 บาท (บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)				
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารได้เปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2550				

3. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
บ้านพักอาศัยให้เช่า (หลัง)	บ้านพักอาศัยให้เช่า 37 หลัง
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม ถึง ธันวาคม 2568	79.40 ล้านบาท
ประกันภัย	วงเงินเอาประกันภัย <ul style="list-style-type: none"> - ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน 385,000,000 บาท (Unit Owner 18,500,000 บาท) - ประกันธุรกิจหยุดชะงัก 121,000,000 บาท - ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม 50,000,000 บาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาของทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.5.1 ลักษณะการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

2.5.2 ผู้เช่าหลัก

สรุปสัดส่วนผู้เช่าสำหรับโครงการทั้งสาม รายละเอียดดังนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ก. โครงการเซอวิสอพาร์ทเม้นต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	78
สหรัฐอเมริกา+ยุโรป	17
อื่นๆ	5
รวม	100

ข. โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เวชิตันท์ พร้อมพงษ์ สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	75
อิสราเอล	11
ยุโรป	8
สหรัฐอเมริกา	1
อื่นๆ	8
รวม	100

ค. โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร สามารถแบ่งประเภทผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้ดังนี้

สัญชาติของผู้เช่าพัก	ร้อยละของจำนวนห้องที่พักอาศัย
เอเชีย	68
ยุโรป	24
ออสเตรเลีย	3
อื่นๆ	5
รวม	100

2.5.3 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 7 อาคารคิวเฮ้าส์ 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)

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2538 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 18 มกราคม 2555 จำนวน 96,044,500 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 76,835,600 บาท ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารเซอวิสอพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย ด้วยประสบการณ์อันยาวนาน นับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงในด้านการให้บริการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ และเป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในปัจจุบันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการและมีบริษัท แอล เอช แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดหาบุคลากรประจำโครงการ โดยมีการจ่ายค่าบริหารจัดการด้านบุคคลประจำโครงการ

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
เซน เตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน
เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ	บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานรวมรายเดือน (ข) ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนรายเดือน กองทรัสต์จะพิจารณาโดยกำหนดค่าตอบแทนเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ในเรื่อง การดูแล บริการ ลูกค้า ทั้งในห้องพักอาศัย และสภาพแวดล้อมในโครงการ เพื่อให้ได้ระดับคุณภาพตามมาตรฐานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับค่าตอบแทนที่อิงกับกำไรจากการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการกำหนดเพิ่มเติม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้มากขึ้น ด้วยการหารายได้เพิ่มขึ้น หรือลดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยยังคงรักษาระดับคุณภาพ และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ

กองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการด้านบุคคลที่ต้องจ่ายให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

บริษัท คิว.เอช.อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด :

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

บริษัท แอล แอนด์ เอช แมเนจเม้นท์ จำกัด :

อัตราค่าบริการคิดจากค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าดำเนินการร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ของโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท-ทองหล่อ โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ และโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร

บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) :

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

2.5.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มี เงื่อนไขการได้รับประกันรายได้

2.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2568 และแนวโน้มในปี 2569

ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ (-0.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการ ร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทาง การเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้ง โดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อ เฉลี่ย

อยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การฟื้นตัวของ การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและภาคบริการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัย สนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและ นอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้าๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำทั้งในส่วน ของ งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปี

2. การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุน ภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้า และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศ เศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 6.8 สอดคล้อง กับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 ชะลอตัวจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับ การการลงทุนร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า

3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ที่ได้รับผลกระทบจาก มาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่า รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ ในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 ชะลอตัวจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอตัวลงจากปีก่อน โดยได้รับการสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวของท่องเที่ยว และผลผลิตเกษตร อย่างไรก็ตามยังเผชิญความเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้า ความเปราะบางของการค้าโลกภาระหนี้ภาคเอกชน และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจการเมือง ซึ่งอาจกดดันการขยายตัวและเสถียรภาพเศรษฐกิจในระยะต่อไป

3.2 ภาวะตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และอพาร์ทเมนต์ ในกรุงเทพมหานคร

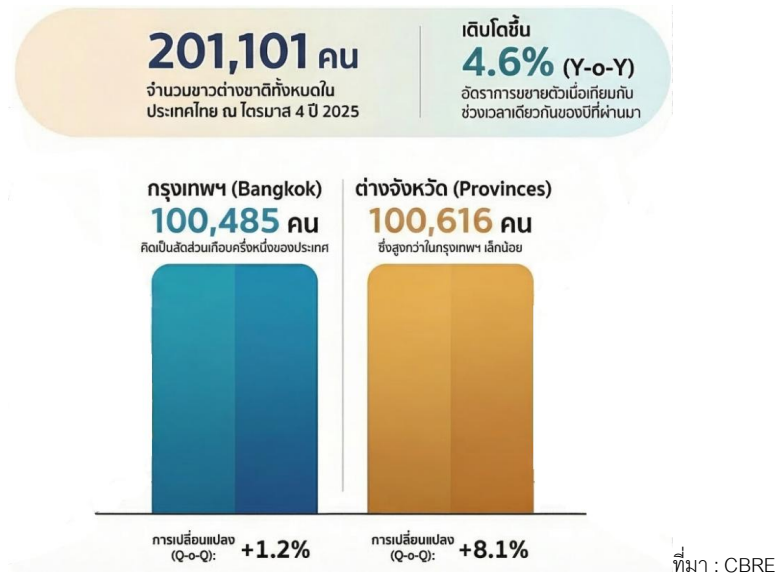
ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์

ปัจจัยหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในองค์กรธุรกิจ (corporate expatriates) และคณะทูต (diplomatic expatriates) โดยเฉพาะผู้ที่มาจากประเทศญี่ปุ่น ไต้หวัน อเมริกาเหนือ และยุโรป อพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีความเหมาะสมสำหรับการพักอาศัยระยะยาวมากกว่าโรงแรม เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น ห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครบครัน พื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และพื้นที่จัดเก็บเสื้อผ้าที่มากกว่า นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังได้รับการบริการในลักษณะเดียวกับโรงแรม อาทิ บริการซักผ้า ร้านอาหาร ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ อพาร์ทเมนต์ให้เช่ามักเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่ เนื่องจากมีขนาดห้องที่

ใหญ่กว่าและมีตัวเลือกจำนวนห้องนอนมากกว่า เมื่อเทียบกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันภายใต้งบประมาณใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม อุปทานของอพาร์ทเมนต์ประเภทนี้ยังมีอยู่อย่างจำกัด

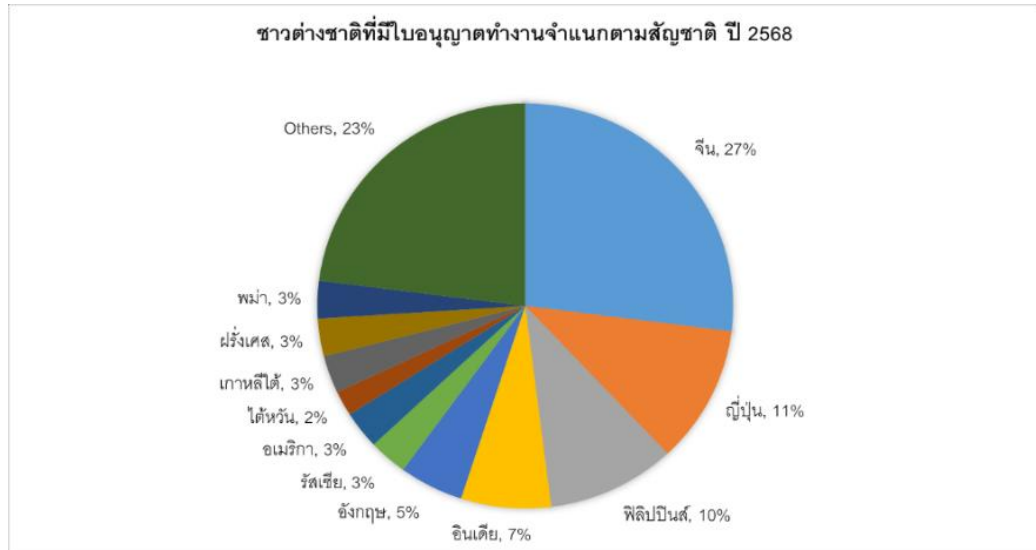
รายงานสถิติจำนวนชาวต่างชาติ (Expatriates) ในประเทศไทย : ไตรมาส 4 ปี 2568 แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของประชากรต่างชาติที่เกือบจะเท่ากันระหว่างในเขตเมืองกลางและพื้นที่ส่วนภูมิภาค

สัดส่วนชาวต่างชาติ (Expatriates) ในประเทศไทย : ไตรมาส 4 ปี 2568



ณ เดือนพฤศจิกายน 2568 จำนวนชาวต่างชาติในประเทศไทยอยู่ที่ 201,101 คน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนชาวต่างชาติทั้งสิ้น 100,485 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่พื้นที่ต่างจังหวัด มีจำนวนชาวต่างชาติรวม 100,616 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2568 ชาวจีนเป็นกลุ่มชาวต่างชาติที่มีจำนวนมากที่สุดในประเทศไทย คิดเป็นสัดส่วนสูงสุดของประชากรชาวต่างชาติทั่วประเทศ หรือจำนวน 57,789 คน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมา ได้แก่ ชาวญี่ปุ่น ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 11 ของประชากรชาวต่างชาติทั้งหมด หรือจำนวน 24,282 คน โดยลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับการกระจายตัวตามอุตสาหกรรม พบว่า ชาวจีนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคการผลิต คิดเป็นร้อยละ 55.0 รองลงมา ได้แก่ กลุ่มธุรกิจการส่งออก/ค้าปลีก/ยานยนต์ ร้อยละ 12.8 และภาคบริการด้านอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่า ร้อยละ 9.7 ในขณะที่ชาวญี่ปุ่น ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคการผลิต คิดเป็นร้อยละ 47.7 รองลงมา ได้แก่ ภาคบริการด้านอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่า ร้อยละ 16.0 และกลุ่มธุรกิจการส่งออก/ค้าปลีก/ยานยนต์ ร้อยละ 13.9



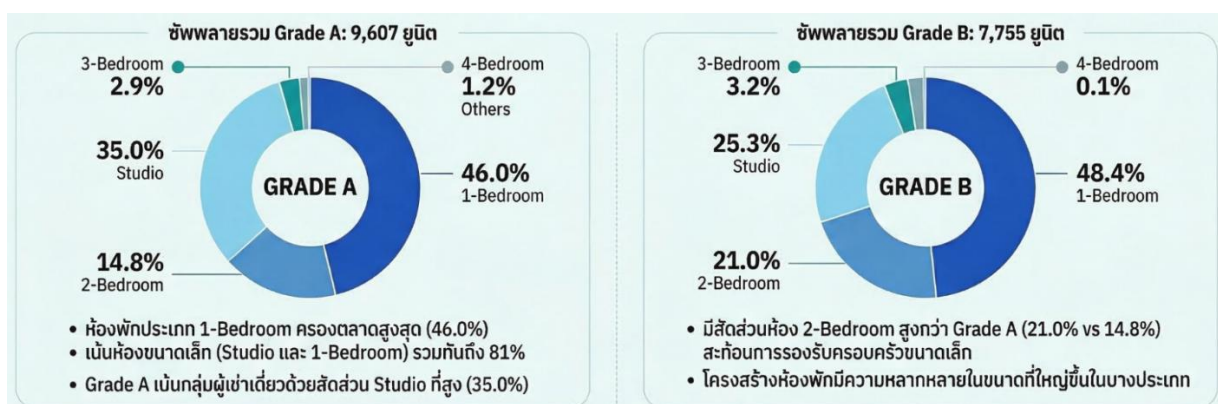
ที่มา : CBRE

อุปทาน

อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตศูนย์กลางกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 17,362 ยูนิต ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยการเปลี่ยนแปลงของอุปทานดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงฐานข้อมูล (basket revision) ซึ่งสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของโครงการบางส่วน รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง (renovation) ทั้งนี้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 65 ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยการกระจุกตัวดังกล่าวเป็นผลมาจากศักยภาพของทำเลที่เป็นที่ยอมรับ และการเป็นพื้นที่ที่มีชุมชนชาวต่างชาติอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นอยู่แล้ว

โดยเปรียบเทียบโครงสร้างที่พักประเภทห้องพัก (Unit Type) ในทำเลศักยภาพของกรุงเทพมหานคร (สุขุมวิท, สีลม/สาทร, ย่านศูนย์กลางธุรกิจ) ไตรมาสที่ 4 ปี 2568

สัดส่วนประเภทห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ปี 2568 : การเปรียบเทียบระหว่าง Grade A และ Grade B





Grade A เป็นห้อง Studio มากกว่าอย่างเห็นได้ชัด (35.0% vs 25.3%), บ่งบอกการเน้นกลุ่มผู้เช่าเดี่ยว



Grade B มีสัดส่วนห้อง 2-Bedroom ที่สูงกว่า (21.0%) สะท้อนถึงการขยายกลุ่มเป้าหมายครอบครัว



ห้องขนาดใหญ่ (3-Bedroom ขึ้นไป) มีสัดส่วนน้อยมากในทั้งสองกลุ่ม (รวมกันไม่ถึง 4% ของตลาดทั้งหมด)

ที่มา : CBRE

ห้องพักประเภทสตูดิโอและหนึ่งห้องนอนมีสัดส่วนรวมกันเป็นส่วนใหญ่ของอุปทานทั้งหมด ขณะที่อุปทานเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 77.8 (13,501 ยูนิต) ของทั้งหมด และอีกร้อยละ 22.2 (3,861 ยูนิต) เป็นยูนิตขนาดตั้งแต่สองห้องนอนขึ้นไป ในตลาดเช่าที่อยู่อาศัย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ถือเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องการความยืดหยุ่นของสัญญาเช่ารายเดือน แม้ว่าโดยทั่วไปจะมีขนาดเล็กกว่าอพาร์ทเมนต์แบบดั้งเดิม แต่มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยในทางกลับกัน คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์เป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่าชาวต่างชาติที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางมากขึ้น และมีรูปแบบห้องพักที่หลากหลายกว่า โดยเจ้าของคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์มักนิยมสัญญาเช่าระยะยาวแบบรายปี และโดยทั่วไปไม่ค่อยยินยอมรับสัญญาเช่าระยะเวลา 6 เดือน ทั้งนี้ อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ประเภท 3 และ 4 ห้องนอนมีอยู่อย่างจำกัด เนื่องจากความต้องการที่ลดลงจากกลุ่มชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งมีแนวโน้มลดลงหรือหดตัว โดยเฉพาะในกลุ่มชาวญี่ปุ่นและนักการทูต อันเป็นผลจากการลดลงหรือชะลอตัวของงบประมาณค่าเช่าที่พัก (housing allowance) ด้วยเหตุนี้ ผู้ประกอบการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวนมากได้ปรับกลยุทธ์ โดยมุ่งเน้นห้องพักประเภทสตูดิโอและหนึ่งห้องนอนมากขึ้น พร้อมทั้งกำหนดอัตราค่าเช่ารายวันที่สามารถแข่งขันได้ เพื่อดึงดูดผู้เช่าระยะสั้น และปรับบทบาทของโครงการให้มีลักษณะใกล้เคียงกับโรงแรมมากยิ่งขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดเงินและตลาดทุนในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกัน

ได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสถานะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจยังก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

ภายหลังจากการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไป หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

ความเสี่ยงด้านภาษี

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

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าบ้านพัก หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า

ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์

ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ กองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือ รายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของ นักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและ เหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความ เสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถ จัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจ ไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความ ล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือ ชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดใน สัญญา

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

ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงเนื่องจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวกองทรัสต์จึงอาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงแทนเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าช่วงอาจต้องดำเนินการให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ได้โดยชอบต่อไป นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง ยังได้กำหนดให้ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยเจ้าของที่ดินและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินและไม่ได้ประกอบธุรกิจในลักษณะอื่น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่อการที่สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงจะถูกยกเลิกหรือเพิกถอน เนื่องจากการผิดนัดของผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทรัพย์สิน

ตามที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงนั้น โดยสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีข้อกำหนดว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงอาจกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่าช่วงโดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเอง ซึ่งอาจส่งผลให้ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีหรือไม่มีภาระในการชำระค่ารื้อถอนดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม, 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 จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผล

กระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน 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 ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

ความเสี่ยงจากการถือครองที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

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

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ คณะกรรมการลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการอื่นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท 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 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินลงทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอายุการใช้งานของสินทรัพย์ลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ

ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-