

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์ (LHSC)

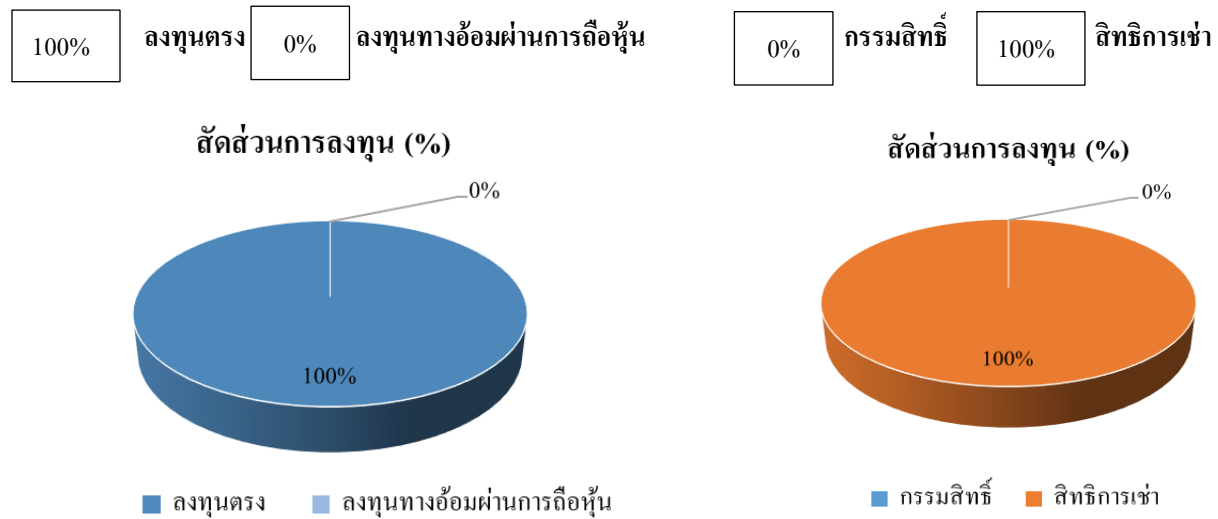
สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์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

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

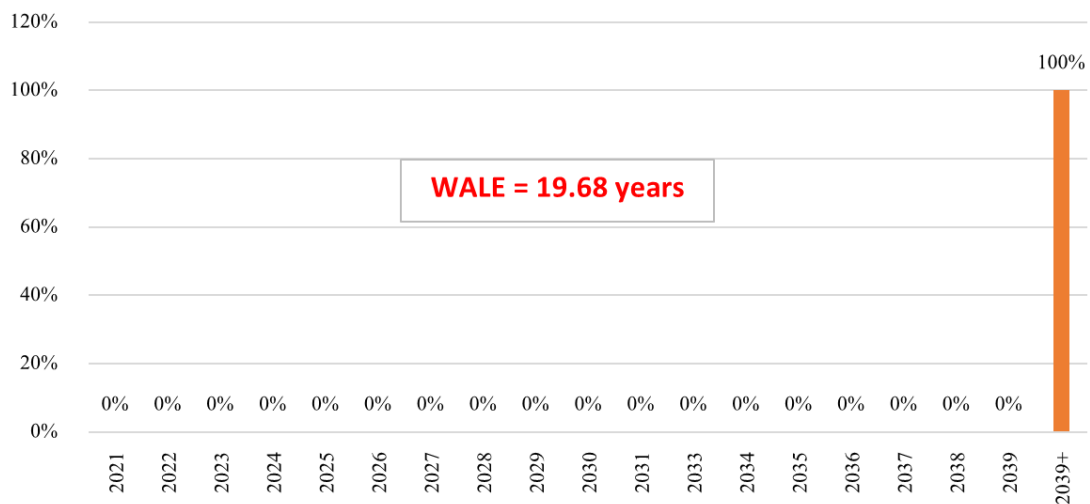
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHSC
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	5,563.94 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.40 บาท
จำนวนหน่วย	488,064,700 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	5,831,842,299.29 บาท
NAV ต่อหน่วย	11.95 หน่วย
ทุนจดทะเบียน	4,978,259,940.00 บาท
Par ต่อหน่วย	10.20 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
P/NAV	0.95 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19.68 ปี

สัดส่วนการลงทุน



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงการศูนย์การค้า เทอมินอล 21 อโศก ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583

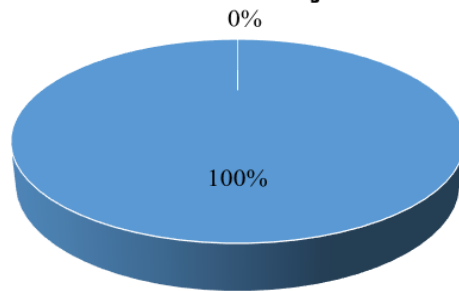
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	7,001,917,763 บาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	853,582,359 บาท
หนี้สินรวม	1,170,075,464 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	11.94% ของ Total Asset
ส่วนทุน	5,831,842,299 บาท	Credit rating	None

ประเภททรัพย์สิน(ตามมูลค่าประเมิน)

ศูนย์การค้า	100%
อื่นๆ	0%

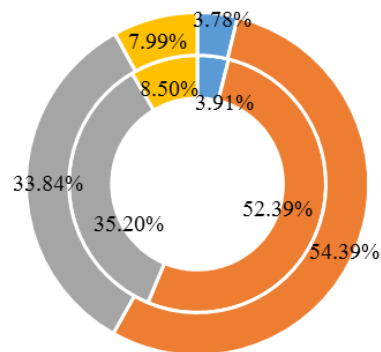
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



■ ศูนย์การค้า ■ อื่นๆ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า 2019-2020



■ Anchor (SF, Gourmet) ■ Shop ■ Mini shop ■ Kiosk

Area Name	ลักษณะผู้เช่า	ขนาดพื้นที่
Anchor	รายใหญ่	ตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตรขึ้นไป
Shop	รายทั่วไป	ตั้งแต่ 40 - 399 ตารางเมตร
Mini Shop	รายย่อย	ตั้งแต่ 6 - 40 ตารางเมตร
Kiosk	รายย่อย	ตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
Promotion	หมุนเวียน	ตามรูปแบบงาน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ 1 : สิทธิการเช่าของ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	6,493,000,000	บริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2563

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1.	สำนักงานประกันสังคม	44,452,900	9.11%
2.	บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	43,926,000	9.00%
3.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	26,819,800	5.50%
4.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,331,700	5.40%
5.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,482,600	4.81%
6.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	22,188,800	4.55%
7.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	15,596,900	3.20%
8.	บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,240,800	2.10%
9.	ธนาคาร ออมสิน	9,198,600	1.88%
10.	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	6,145,127	1.26%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

- ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

01 พ.ย. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	0.05	บาท	19 มี.ค. 2564
01 ก.ย. 2563 - 31 ต.ค. 2563	0.10	บาท	30 ธ.ค. 2563
01 มี.ค. 2563 - 31 ส.ค. 2563	0.10	บาท	05 พ.ย. 2563
01 ม.ค. 2563 - 29 ก.พ. 2563	0.10	บาท	30 เม.ย. 2563
01 พ.ย. 2562 - 03 ธ.ค. 2562	0.155	บาท	12 มี.ค. 2563
01 ก.ย. 2562 - 31 ต.ค. 2562	0.19	บาท	30 ธ.ค. 2562
01 ก.ค. 2562 - 31 ส.ค. 2562	0.16	บาท	05 พ.ย. 2562
01 พ.ค. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.155	บาท	19 ส.ค. 2562
01 มี.ค. 2562 - 30 เม.ย. 2562	0.149	บาท	02 ก.ค. 2562
01 ม.ค. 2562 - 28 ก.พ. 2562	0.145	บาท	26 เม.ย. 2562
01 พ.ย. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.16	บาท	14 มี.ค. 2562
01 ก.ย. 2561 - 31 ต.ค. 2561	0.185	บาท	27 ธ.ค. 2561
01 ก.ค. 2561 - 31 ส.ค. 2561	0.126	บาท	02 พ.ย. 2561
01 พ.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.155	บาท	31 ส.ค. 2561
01 มี.ค. 2561 - 30 เม.ย. 2561	0.145	บาท	03 ก.ค. 2561
01 ม.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2561	0.145	บาท	27 เม.ย. 2561
01 พ.ย. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.144	บาท	13 มี.ค. 2561
01 ก.ย. 2560 - 31 ต.ค. 2560	0.168	บาท	29 ธ.ค. 2560
01 ก.ค. 2560 - 31 ส.ค. 2560	0.158	บาท	27 ต.ค. 2560
01 พ.ค. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.142	บาท	30 ส.ค. 2560

01 มี.ค. 2560 - 30 เม.ย. 2560	0.136	บาท	28 มี.ย. 2560
01 ม.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2560	0.135	บาท	28 เม.ย. 2560
01 พ.ย. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.18	บาท	23 มี.ค. 2560
01 ก.ย. 2559 - 31 ต.ค. 2559	0.137	บาท	27 ธ.ค. 2559
01 ก.ค. 2559 - 31 ส.ค. 2559	0.142	บาท	4 พ.ย. 2559
01 พ.ค. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.13	บาท	31 ส.ค. 2559
01 มี.ค. 2559 - 30 เม.ย. 2559	0.1316	บาท	29 มิ.ย. 2559
01 ม.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2559	0.1324	บาท	29 เม.ย. 2559

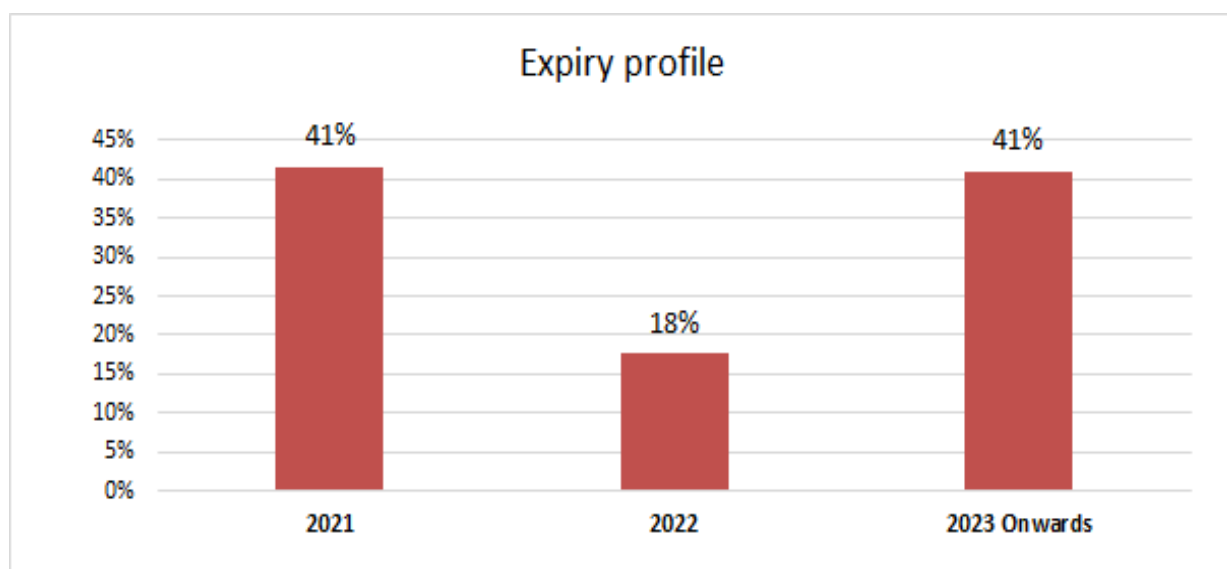
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ (ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี)

-เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์ไม่มีการเพิ่มทุน ข้อมูลในส่วนนี้จึงไม่มีข้อมูล

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

นักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลการประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ ซึ่งประมาณการโดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ จากผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันและเวลาทำการ

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน



โครงสร้างผู้เช่า



**หมายเหตุ: สัดส่วนพื้นที่ไม่รวมลาน โปร โมชั่นและพื้นที่โซนศูนย์อาหาร

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

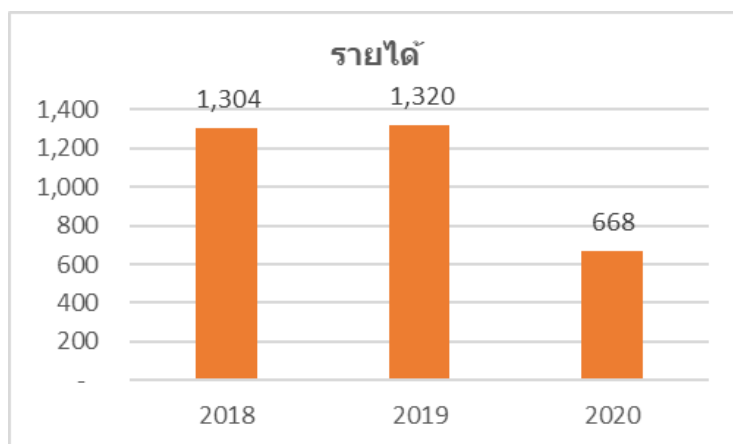
ปี	ร้อยละ
2563	72%
2562	83%
2561	92%

ผลการดำเนินงาน หากกองทรัสต์ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้

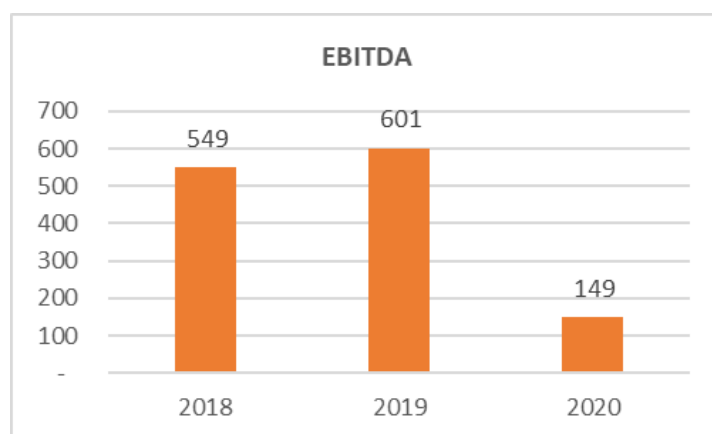
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

2000-2500 บาท/ตร.ม.

รายได้ (Revenue) (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)(ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลัง		
	2563	2562	2561
Revenue (THB)	658,233,691	1,309,536,474	1,296,804,235
Other Income (THB)	10,134,165	10,758,217	7,135,266
Net investment income (THB)	206,991,815	574,120,236	518,971,386
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	148,623,465	601,138,329	548,574,910
EPU (THB)	0.30	1.23	1.12

DPU (THB)	0.350	0.954	0.916
Capital Reduction	-	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%)	11.94%	12.50%	12.71%
Interest Cost (%)	-	-	-
Operating Cash Flow (THB)	373,528,564	503,044,608	662,843,505
Investing Cash Flow	-	-	-
Financing Cash Flow	(310,571,905)	(498,025,281)	(659,749,844)
Net Cash Flow	62,956,659	5,019,327	3,093,661
NAV (THB)	5,831,842,299	5,905,288,273	5,772,203,992
P/NAV (Times)	0.95	1.50	1.37
Market Cap (THB)	5,563,937,580	8,882,777,540	7,906,648,140
Closing Price (THB)	11.40	18.20	16.20

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตราที่เรียกเก็บจริง หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,468.51	5.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,544.15	1.04
ค่าธรรมเนียมทรีดี	4,902.71	3.30
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	46,284.56	31.14
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,017.88	0.68
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24,296.91	16.35
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	269,062.29	181.04
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	106,799.03	71.86
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	461,376.04	310.44

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี)

*กำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เท่ากับ 148,623,465 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ - กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางร้านค้าปลีกอื่นๆ - การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก - ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ - เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market) - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่ซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

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

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี
ทุนชำระแล้ว	4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ

ลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกเบี้ยอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

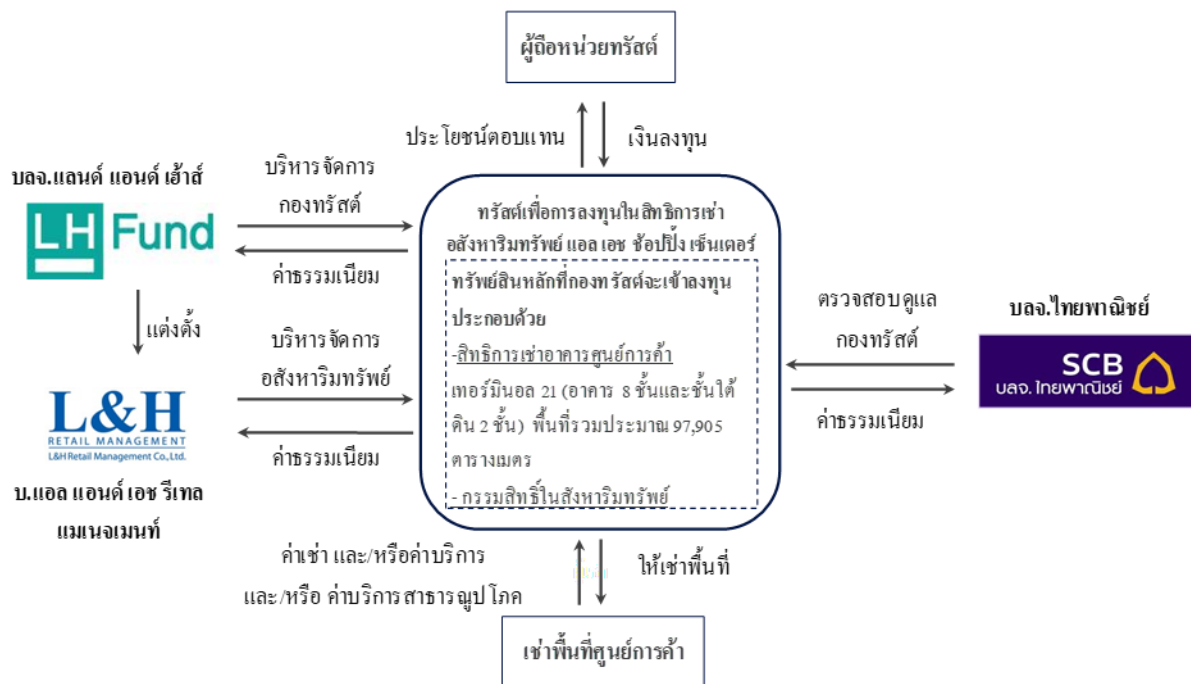
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง การถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในช่วงปี 2563 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับผลกระทบจากโรคระบาดโควิด -19 ทำให้ในช่วงเดือนมีนาคม ถึง เดือนมิถุนายน 2563 ไม่สามารถเปิดให้บริการได้เนื่องจากรัฐประกาศให้ศูนย์การค้าปิดและงดให้บริการทั้งหมดและ บางส่วน

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ที่ทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
ทำเลที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร
ขนาดที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 5,941,624,840 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	22 ธันวาคม 2557
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	23 ธันวาคม 2557
ราคาประเมินปี 2563	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ▪ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ▪ มูลค่า 6,493 ล้านบาท
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ เซ็นเตอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ เซ็นเตอร์
ปีที่เปิดใช้อาคาร	อาคารแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนตุลาคม 2554
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2563	658,233,691 บาท

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าสูง 8 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2554 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้รับการตกแต่งและออกแบบด้วยการจำลองถนนของเมืองต่างๆ เช่น โรม ปารีส และโตเกียว โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถสนองความต้องการที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นร้านค้าแฟชั่นทั้งต่างประเทศและในประเทศ กิจการและศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์และร้านค้าในรูปแบบต่างๆ นอกจากนี้ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังเชื่อมต่อกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21</p>
รายละเอียดประกันภัย (ระยะเวลาประกันภัย คุ้มครองถึง 31 ธ.ค. 2563)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การประกันภัยความเสียหายในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับรอบปี 2564 ในวงเงินประกันภัยที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่ารวมของสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,426.68 ล้านบาท 2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลา 2 ปี จากการคำนวณโดยใช้ข้อมูลจากประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,239.50 ล้านบาท 3. การประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) ในรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สามเป็นวงเงินมูลค่า 100.00 ล้านบาท 4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) เพื่อประกันความเสียหายจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสิ้นสุดก่อนครบอายุสัญญาเช่า โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และระยะเวลาอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ ขณะนั้น โดยในรอบปี 2564 กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าเป็นวงเงินมูลค่า 4,660.20 ล้านบาท

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

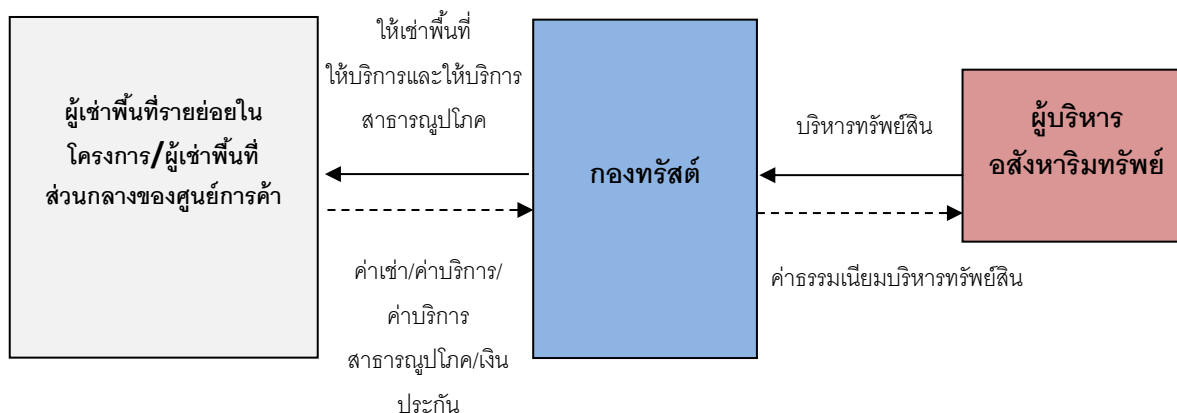
2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคารศูนย์การค้ารวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร ศูนย์การค้าที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และซื้อ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งคงทน และไม่ติดตั้งคงทน รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่า และเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการ อาทิ ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการบำรุงรักษา รวมไปถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภค

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการค้าปลีกและบริการประเภทต่างๆ โดยกองทรัสต์ทำสัญญาแต่งตั้ง บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ประมาณ 132 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ให้บริการประมาณ 114 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 , ตู้ ATM จำนวน 2 เครื่อง โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 และพื้นที่แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรวมประมาณ 16 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงวันที่ 10 ตุลาคม 2564 (KIG401) และ 13 กุมภาพันธ์ 2565 (KI3401)

ความเสมอภาคของการทำรายการ

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เสมอภาค ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด

• ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้ง : เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120

เลขทะเบียนบริษัท : 0105555014553

โทรศัพท์ : 02 343 8899

โทรศัพท์ : 02 343 8890

ทุนจดทะเบียน : 100,000 บาท

ทุนชำระแล้ว : 100,000 บาท

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 21.88
- บริษัท แอล แอนด์ เอช รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด จำนวนร้อยละ 99.95 โดยที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ถูกถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 99.99

หมายเหตุ - ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 6 ปี และในกรณีที่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 6 ปี โดยคู่สัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

อสังหาริมทรัพย์อันภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินที่เป็นศูนย์การค้าพื้นที่กรุงเทพมหานครเพียงแห่งหนึ่ง

ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

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

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ค่าคอมมิชชันคำนวณจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการสาธารณูปโภครายเดือนในเดือนแรกของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ

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

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

- ไม่มี -

2.6 การกู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปีง เซ็นเตอร์ “กองทรัสต์” ได้รับอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้

กองทุนตกลงผ่อนชำระคืนเงินต้น โดยชำระคืนเงินต้นปีละครั้ง เริ่มผ่อนชำระครั้งแรกในปี 2563 และทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ตามเงื่อนไขดังนี้

- ตั้งแต่ปีที่ 2 ถึงปีที่ 3 ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท
- ตั้งแต่ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6 ผ่อนชำระคืนเงินต้น ปีละไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท
- ตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วนเสร็จสิ้น ผ่อนชำระคืนเงินต้นปีละไม่ต่ำกว่า 75,000,000 บาท และในงวดสุดท้ายผู้กู้ตกลงผ่อนชำระหนี้เงินต้นค้างชำระทั้งหมดจนครบถ้วนเสร็จสิ้น

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 กองทุนทรัสต์ ได้มีการชำระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่ากับ 28.35 ล้านบาท และจากเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ข้างต้น กองทรัสต์จะมีการผูกพันต้องเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2563 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณกำไรสุทธิปรับปรุงเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดไว้ โดยในปี 2563 กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินต้นชำระคืนเป็นจำนวน 60 ล้านบาท ซึ่งสำรองไว้ในปี 2562 ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องคืนเงินต้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระเงินต้น จำนวน 50 ล้านบาท ดังนั้นเพื่อให้การบริหารต้นทุนการเงินมีความเหมาะสม จึงพิจารณาตามผลการดำเนินงานและพิจารณาสำรองเงินต้นในปี 2564 ในจำนวนไม่เกิน 25 ล้านบาท

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์


3.1 เศรษฐกิจไทยในปี 2563 และแนวโน้มในปี 2564


ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยหดตัวร้อยละ 6.1 ในปี 2563 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า, การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 6.6, ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ -0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 ปรับตัวขึ้นจากปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัว

ของอุปสงค์ภาคเอกชน ในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 ถึง 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ดี ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

3.2 ภาพรวมสถานการณ์พื้นที่ค้าปลีก


Supply
 +1.1% Y-o-Y


Demand (Take-up)
 +1.3% Y-o-Y



Retail Sales Index (November)
 -26.6% Y-o-Y

TABLE 1: TOTAL SUPPLY, DEMAND AND VACANCY BY AREA, Q4 2020

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	7.8 million	1.9 million	2.1 million	3.9 million
Total Take-up	7.5 million	1.7 million	2.0 million	3.8 million
Total Vacancy	0.3 million	0.2 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.2%	6.4%	4.7%	3.1%

Source: CBRE Research, Q4 2020

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

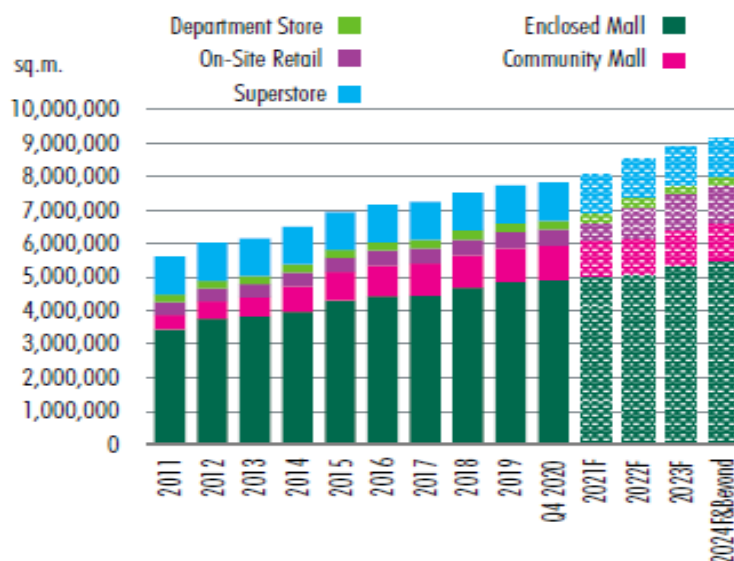
ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อุปทานของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 7.8 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ลดลงเป็น 50.1 ในเดือนธันวาคม 2563 หรือประมาณร้อยละ 26.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับโรคระบาดโควิด-19 ระลอกที่ 2 ซึ่งเริ่มเกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ที่กำลังก่อสร้างพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่ 0.6 ล้าน ตร.ม. โดย 0.2 ล้าน ตร.ม. จะแล้วเสร็จในปี 2564 ได้แก่ อาคารบางกอก ซิตี้ (Siam Park Site), Terminal 21 Harbour และ อาคาร The nine ดิوانนท์ ซึ่งรายได้จากผลประกอบการของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกลดลงในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าภายในศูนย์ฯจากผลกระทบจากโรคระบาด โควิด-19

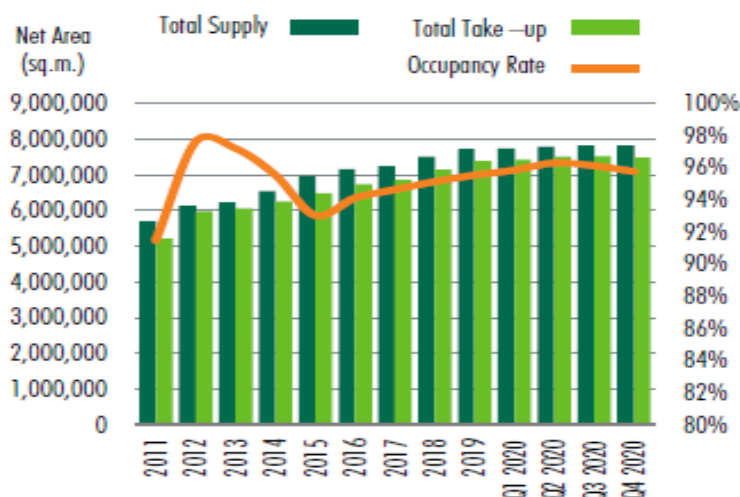
การบริโภคภายในประเทศยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยมีผลกระทบต่อเนื่องมาจากไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2563 เรื่อยมาเนื่องจากผลกระทบโรคระบาด โควิด-19 ผู้ประกอบการพยายามปรับตัวในการเพิ่มประสบการณ์ใหม่ๆในการมาใช้บริการศูนย์ เพื่อแข่งขันกับธุรกิจการค้าขายออนไลน์

Figure 1: Bangkok Existing and Future Retail Supply by Format



Source: CBRE Research, Q4 2020

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



Source: CBRE Research, Q4 2020

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

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

- 2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยมีเงื่อนไขทางการค้าที่ดีเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วยทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด โดยรายได้ของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ รวมทั้งผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในอดีตที่ผ่านมา แม้ในช่วงที่มีปัญหาสถานการณ์ทางการเงินของเมืองรุนแรง มีเพียงผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ขอผ่อนผันและชำระล่าช้า โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ไม่เคยประสบปัญหาการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อื่นเนื่องจากการผัดผ่อนชำระหนี้ค่าเช่าแต่อย่างใด

3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดเงื่อนไขในการชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

5) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่

กองทรัสต์ลงทุนจะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางร้านค้าปลีกอื่นๆ

การแข่งขันอย่างรุนแรงในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจค้าปลีกประเภทอื่นอาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อยอดขายศักยภาพในการดึงดูดผู้บริโภค และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้บริโภคมากกว่าโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าที่มาจับจ่ายใช้สอยหรือรับบริการ และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่นๆ เช่น การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ หากรายได้จากการขายของผู้เช่าพื้นที่ลดลงเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์เหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

ผลกระทบดังกล่าวส่งผลต่อยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าพื้นที่และกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดศูนย์กลางการเดินทางที่สะดวก และรวดเร็ว แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม และคอนโดที่พักอาศัย และประสบความสำเร็จในการวางตำแหน่งทางการตลาดที่เหมาะสมด้วยแนวคิดและการออกแบบที่แตกต่างจากศูนย์การค้าในบริเวณเดียวกัน และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน

2) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก

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

3) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

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

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของควบคุมครองตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบ

อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

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

4) **ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน**

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ซึ่งค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์หรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ในหัวข้อ ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

5. **ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

6. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี -