

## ส่วนที่ 1

### การดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust

(LHHOTEL)

#### 1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

##### 1.1 ข้อมูลสำคัญ

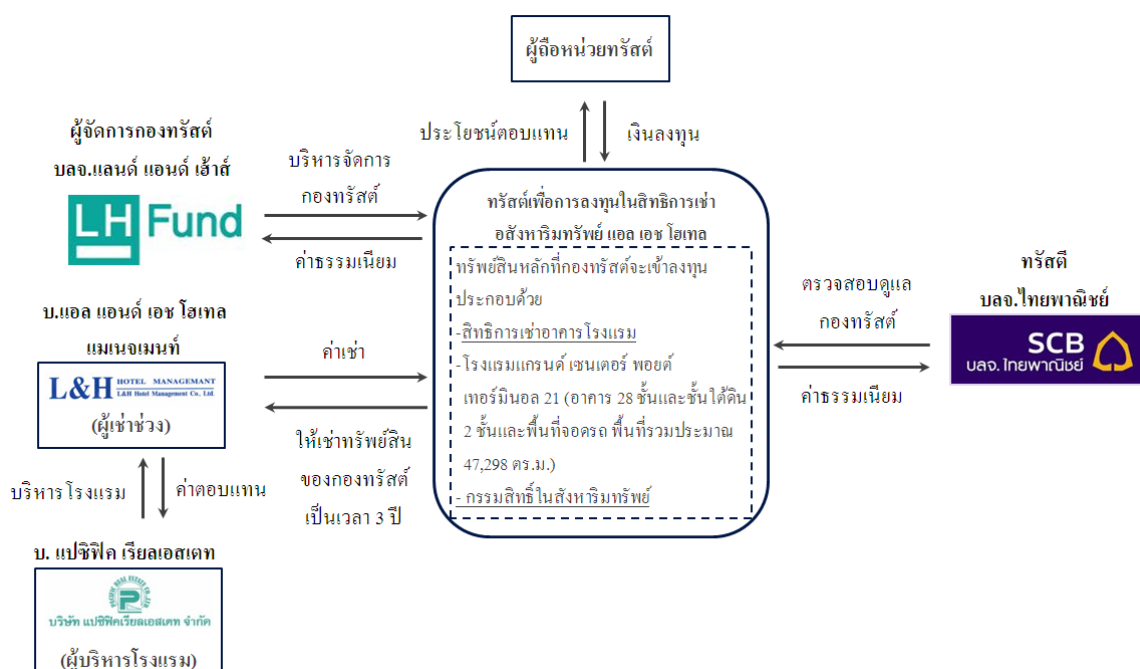
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHHOTEL
ประเภท	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์(REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์(Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี
ทุนชำระแล้ว	3,136,649,000บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 25ปี)

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

### 2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับ ตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัว อาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการ ใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



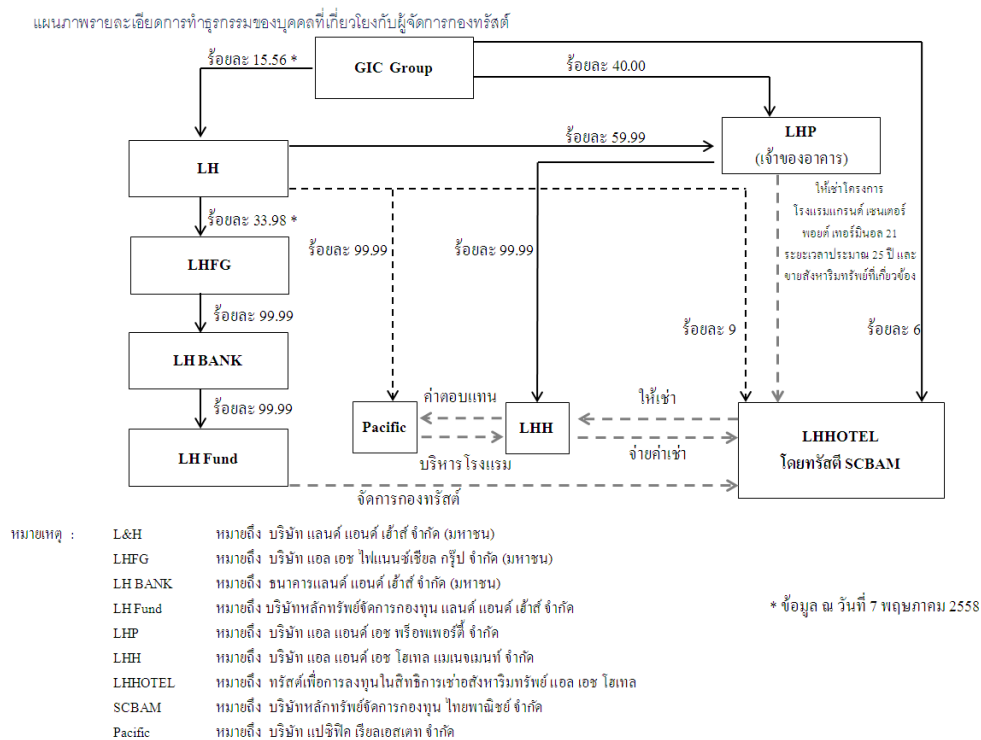
(หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิค เรียว เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจดทะเบียนเป็นบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากาารที่สำคัญ

กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 โดยในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558 บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญรวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังที่เคยแสดงรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

### 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าช่วงหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่บริษัท แปซิฟิก เรียด เอสเตท จำกัด (ร้อยละ 9) ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2558 (หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิก เรียด เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจดทะเบียนเป็นบริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ จีไอซี ไพรวาท ลิมิเตด (ร้อยละ 6) โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงของทรัพย์สินของกองทรัสต์มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทรัสต์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดแสดงความสัมพันธ์ดังนี้



(หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิค เรือล เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจดทะเบียนเป็นบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าช่วงโดยการเปรียบเทียบค่าเช่าที่เรียกเก็บกับเกณฑ์ทั่วไปในตลาด รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเพื่อกำหนดถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2558

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	218,776,575.16	6.93
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอาวัล	-	0.00
บัตรเงินฝาก	-	0.00
พันธบัตร	-	0.00
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00
รวม	218,776,575.16	6.93
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	3,753,408,709.00	118.97
รวม	3,753,408,709.00	118.97
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	14,981.70	0.00
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	0.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20,502,515.08	0.65
ลูกหนี้อื่น	-	0.00
สินทรัพย์อื่นๆ	68,114,141.99	2.16
รวม	88,631,638.77	2.81
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	4,060,816,922.93	128.71
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(42,212,945.04)	-1.34
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	0.00
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	(688,532,700.00)	-21.82
หนี้สินอื่นๆ	(175,159,317.67)	-5.55
รวมมูลค่าหนี้สิน	(905,904,962.71)	(28.71)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	3,154,911,960.22	100.00

จำนวนหน่วยทรัสต์ 313,664,900.0000 หน่วย

มูลค่าหน่วยทรัสต์ 10.0582 บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ตารางแสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2558ซึ่งมีการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟ แควแอชั่น จำกัด

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<b>ลักษณะของทรัพย์สิน</b>	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (ประมาณ 25 ปี)
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555
<b>พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน (ตารางเมตร)</b>	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
<b>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</b>	
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	3,800 ล้านบาท(ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2558)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,558,222,615 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

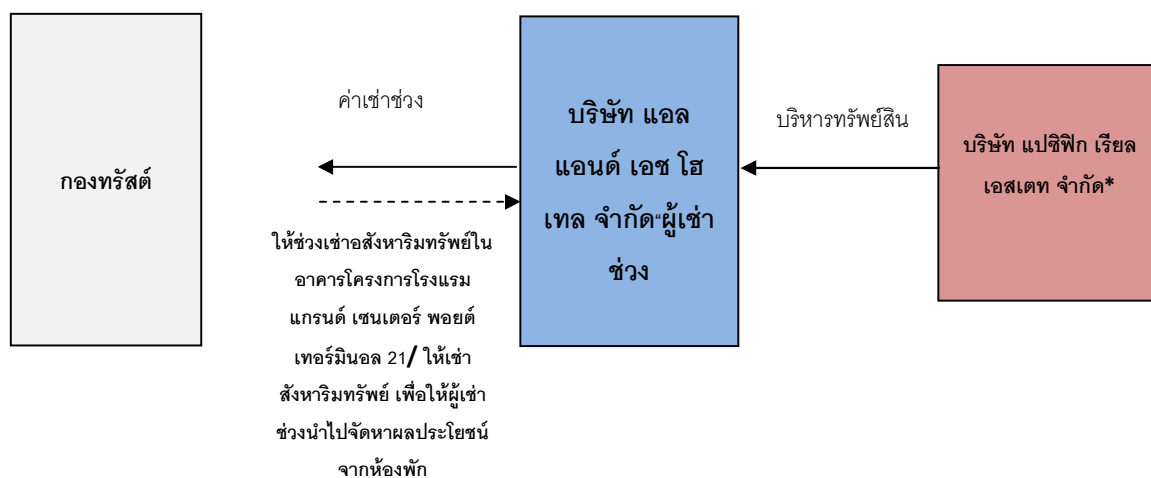
รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกอโศกซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้านโรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร</p>

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งครุภัณฑ์และไม่ได้ติดตั้งครุภัณฑ์ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งครุภัณฑ์อยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานี โสภและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสิ่งอสังหาริมทรัพย์

### โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



(หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจดทะเบียนเป็นบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด (หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อจดทะเบียนเป็นบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
วงเงินกู้	ไม่เกิน 800 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ ตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ ตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อการระดมทุนใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้ง กองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้น ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่า ช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี</li> </ul>
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มี</li> </ul>

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2558

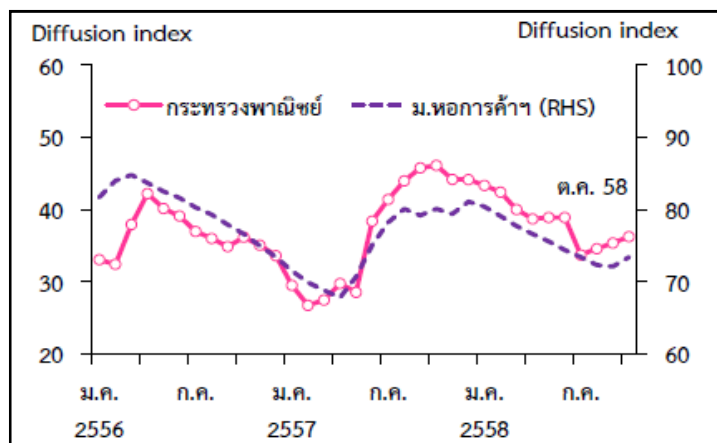
ในปี 2558 เศรษฐกิจไทยขยายตัวสูงกว่าคาดเล็กน้อย (จากเดิมร้อยละ 2.7 เป็นร้อยละ 2.8) เนื่องจากการลงทุนภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยเฉพาะในไตรมาสที่ 3 และคาดว่าจะต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 4 ของปีโดยแรงขับเคลื่อนในปี 2558 มาจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ รวมถึงประสิทธิผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยเสี่ยงด้านบวกสำคัญที่จะช่วยให้เศรษฐกิจขยายตัวได้สูงกว่าประมาณการ ส่วน อัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำตามแรงกดดันด้านต้นทุนที่ลดลง และความความเสี่ยงต่อภาวะเงินฝืดยังคงจำกัด ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการเงินที่ผ่อนปรนอย่างต่อเนื่องมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

ในปี 2558 ภาครัฐมีส่วนช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจมากขึ้น ผ่านการลงทุนที่ทำได้อย่างต่อเนื่องและผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของภาครัฐในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ที่เกิดขึ้นจริงยังต่ำกว่าที่คาดไว้ เป็นผลมาจากการที่รัฐบาลลดเงินโอนหรือเงินอุดหนุนบางส่วน แต่คาดว่าจะถูกชดเชยด้วยการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สูงขึ้นโดยเฉพาะที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2559 อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ประสิทธิภาพของการเบิกจ่ายของรัฐบาลดีกว่าระยะที่ผ่านมาจากการที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้รัฐบาลมีแนวโน้มที่จะมีการใช้จ่ายลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการในงบประมาณและนอกงบประมาณ อาทิ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะที่ 2 และ ที่ 3 รวมทั้งการลงทุนผ่านทางรัฐวิสาหกิจที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2559 จากโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่เริ่มโครงการได้เร็วกว่าคาดหลัง จากกรม. พิจารณานุมัติหลักการ การออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มออกมาเพิ่มเติม เพื่อช่วยพยุงการใช้จ่ายในประเทศในภาวะที่อุปสงค์สินค้าส่งออกจากต่างประเทศยังไม่ฟื้นตัว

การใช้จ่ายภาครัฐ ณ ราคาประจำปี (ปีปฏิทิน)										
	พันล้านบาท					%YoY				
	2557	2558		2559		2557	2558		2559	
		ก.ย. 58	ธ.ค. 58	ก.ย. 58	ธ.ค. 58		ก.ย. 58	ธ.ค. 58	ก.ย. 58	ธ.ค. 58
การอุปโภค	2,250	2,406	2,348	2,549	2,523	3.4	6.9	4.4	5.9	7.5
การลงทุน	686	818	825	874	926	-4.7	19.2	20.2	6.9	12.2
รวม	2,936	3,224	3,173	3,423	3,449	1.3	9.8	8.1	6.2	8.7

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในด้านแนวโน้มการบริโภคภาคเอกชนในปี 2558 การบริโภคมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐช่วยสร้างความเชื่อมั่น รวมทั้งราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับต่ำ ช่วยสนับสนุนการบริโภคภาคครัวเรือนได้บางส่วน ขณะที่สถานการณ์ภัยแล้งไม่เป็นปัจจัยลบเพิ่มจากที่คาดไว้ โดยในปี 2558 ถึงแม้จะมีแนวโน้มคลี่คลายลงตามปริมาณน้ำฝนที่กลับมาใกล้เคียงระดับปกติ แต่ปริมาณน้ำในเขื่อนที่อยู่ในระดับต่ำมากยังคงเป็นปัจจัยลบต่อผลผลิตและรายได้เกษตรกรในปี 2559 ตามที่เคยประเมินไว้ อย่างไรก็ตาม รายได้ในภาคเกษตร ที่อยู่ในระดับต่ำและภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงยังคงเป็นปัจจัยถ่วงด้านการบริโภคภาคเอกชน

#### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค



ที่มา : รายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ธันวาคม 2558

อย่างไรก็ตามคาดว่าในปี 2559 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าประมาณการเดิมเล็กน้อย(จากเดิมร้อยละ 3.7 เป็นร้อยละ 3.5) ตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ชะลอตัวลงโดยเฉพาะจีนและเอเชีย แม้ว่าจะถูกชดเชย ด้วยแรงส่งที่เพิ่มขึ้นจากการใช้จ่ายภาครัฐ การบริโภคภาคเอกชน และการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มขยายตัวดีกว่าคาด แต่อาจไม่สามารถชดเชยได้ทั้งหมด

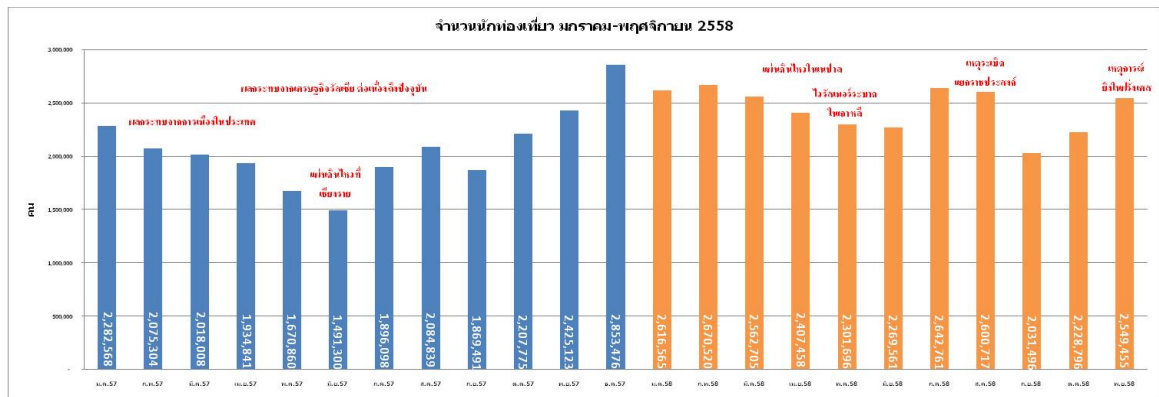
### 3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

#### 3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่ง จากข้อมูลของสภาการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลก (WTTC) พบว่าในปี พ.ศ. 2557 รายได้จากการท่องเที่ยวคิดเป็น 1,037 พันล้านบาทของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) (หรือร้อยละ 8.6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด) จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 10.1 ล้านคนในปี พ.ศ. 2546 เป็น 24.8 ล้านคนในปี พ.ศ.2557 (อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีของนักท่องเที่ยวเท่ากับร้อยละ 8.5 สำหรับช่วง 12 ปีที่ผ่านมา)

ปัจจัยหลักที่ทำให้ประเทศไทยกลายเป็นสถานที่ท่องเที่ยวซึ่งเป็นเป้าหมายหลักของนักท่องเที่ยวได้แก่ สภาพอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตุตะเกา เป็นต้น

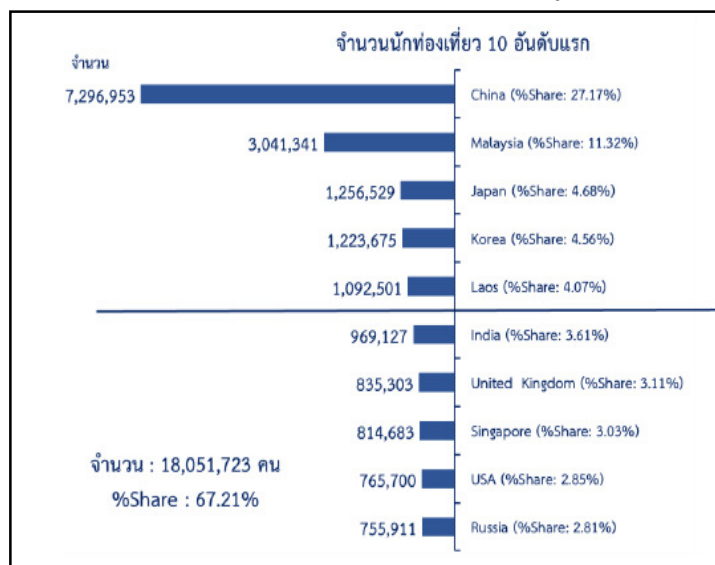
## สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตามจากเหตุการณ์ทางการเมืองในปี พ.ศ. 2557 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลงอย่างมาก และเมื่อสถานการณ์ทางการเมืองกลับคืนสู่ภาวะปกติ ประกอบกับเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวและความมั่นใจของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงมีนาคม พ.ศ. 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 7.9 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.5 กระทรวงการท่องเที่ยวและการกีฬาคาดการณ์ว่า พ.ศ. 2558 ประเทศไทยจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศประมาณ 29 ล้านคน หรือเติบโตถึงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา โดย จีน มาเลเซีย รัสเซีย ญี่ปุ่น และเกาหลี ยังคงครองอันดับสูงสุดของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ตามด้วยอินเดีย ลาว สหราชอาณาจักร และสิงคโปร์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศภูมิภาคนั้นเป็นผลสืบเนื่องจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำในภูมิภาค

## อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่มกราคมถึงพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2558



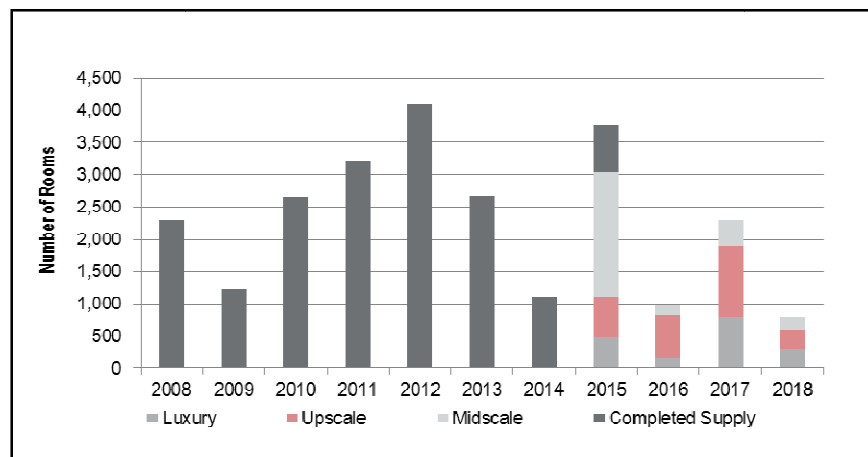
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

### 3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

#### อุปทานปัจจุบันและอนาคต

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในปี 2557 อุปทานห้องพัก ซึ่งนับรวมทั้งโรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ โมเต็ล และ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์มีจำนวนทั้งสิ้น 97,547 ห้อง และ จากผลสำรวจของ JLL พบว่าปี 2558 มีโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มอีก 19 แห่งจำนวน 3,973 ห้อง โดยมีโรงแรม 5 แห่ง จำนวน 735 ห้อง ที่เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤษภาคม 2558 ซึ่งโรงแรมใหม่เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท และสาทร/สีลม คิดเป็นร้อยละ 28.9 และร้อยละ 23.3 ตามลำดับของโรงแรมเปิดใหม่ทั้งหมดในปี 2558 และล้วนจัดอยู่ในระดับโรงแรมระดับ Midscale/Economy ทั้งนี้จากงานวิจัยของ JLL คาดว่าตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2558 ถึงปี 2561 อุปทานของพักในกรุงเทพฯ จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 7,300 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิทและสาทร/สีลม

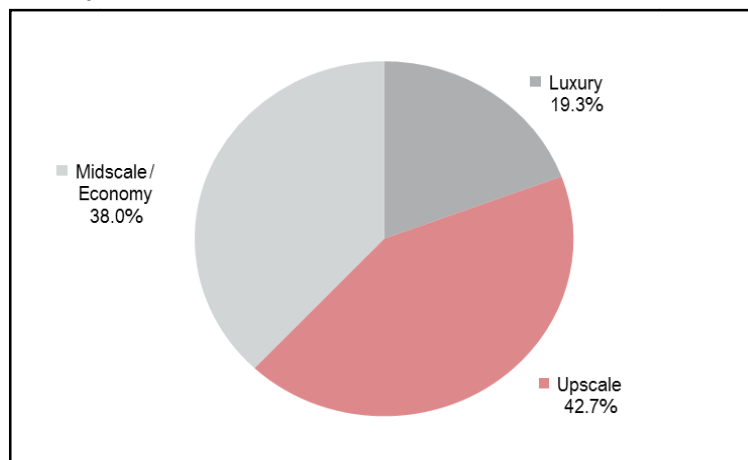
#### อุปทานของโรงแรมในแต่ละปี



ที่มา : JLL

ทั้งนี้โรงแรมที่เปิดในปี พ.ศ. 2557 ที่เป็นโรงแรมระดับ Midscale/Economy ได้แก่ ยู สุขุมวิท โฮเต็ล บางกอก (82 ห้อง) และฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส สาทร (184 ห้อง) สำหรับโรงแรมระดับUpscaleได้แก่ เรดิสัน บลู พลาซ่า (290 ห้อง) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 27 และโรงแรมเลอ เมอริเดียน สุวรรณภูมิ กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา (214ห้อง) ตั้งอยู่ที่บางพลี ขณะที่โรงแรมสำคัญที่จะเปิดในปี พ.ศ. 2558 ได้แก่ โรงแรมพาร์คไฮแอทเซ็นทรัลเอ็มบาสซี โรงแรมโนโวเทลสุขุมวิท และโรงแรมอวานีและยังมีโรงแรมระดับ High-end ที่จะเปิดในปีพ.ศ. 2559 และพ.ศ. 2560 ได้แก่ โรงแรมโรสวูด (145 ห้อง) และโรงแรมวอลดอร์ฟแอสโทเรีย (170 ห้อง)

อุปทานโรงแรมในอนาคตามระดับโรงแรม ปี พ.ศ. 2558– 2561



ที่มา : JLL

### 3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว เห็นได้ชัดจากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาเที่ยวซ้ำยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยในปี พ.ศ. 2556 จำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาเที่ยวซ้ำคิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดอีกทั้งมีปัจจัยเสริมจากการปรับปรุงท่าอากาศยานเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นการขยายตัวอย่างรวดเร็วของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชีย และการขยายตัวของโครงการธุรกิจการบิน จากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สามารถรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวจำนวนมากได้

นอกจากนี้กรุงเทพ ได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับสามของ Euromonitor International's 100 Top City Destinations(พ.ศ. 2556) อีกทั้งได้รับรางวัล “The most popular tourist destination in Asia” จาก German travel industry group Go Asia โดยในปี พ.ศ. 2557 กรุงเทพ ได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับสองของ “Top Global Destination Cities” จากการจัดลำดับของ MasterCard Global Destination Cities Indexล่าสุดปี พ.ศ. 2558 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจัดตั้งแคมเปญ ท่องเที่ยววิถีไทย 2558 เพื่อเป็นการนำเสนอประเทศไทยสู่สายตาชาวต่างชาติในเรื่องของธรรมชาติและวัฒนธรรมโดยมีนักท่องเที่ยวที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากยุโรป และละตินอเมริการะดับHigh-end ที่ชอบใช้จ่ายใช้สอย

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากสถิตินักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาพักในโรงแรมในกรุงเทพฯ ในปี 2556 และ 2557 จะเห็นได้ว่าความต้องการห้องพักมีแนวโน้มที่ทรงตัวเนื่องจากปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยในปี 2556 มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรมในกรุงเทพฯประมาณ 17.46 ล้านคน และ ลดลงเล็กน้อยเหลือ 17.03 ล้านคน หรือ ลดลงประมาณร้อยละ 2.4 ในขณะที่อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานครลดลงจากร้อยละ 68.34 เป็นร้อยละ 67.50 หรือลดลงร้อยละ 1.2 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2558 และ ภาพภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมแล้ว คาดว่าผลประกอบการโรงแรมในปี 2558 ต่อเนื่องถึงปี 2559 จะฟื้นตัวและส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมโดยรวม

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้บริหาร โรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหาร โรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรม ผู้บริหาร โรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรม ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือ ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าช่วง และผู้บริหาร โรงแรมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วง และผู้บริหาร โรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้นอกจากนี้หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหาร โรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- 2) **รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง**

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินค่าเช่าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่า

แปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานในระยะเวลาประมาณ 3 ปี ของ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว พบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาการเช่า หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

### 3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่ง โดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

### 4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบัน โครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 มีสภาพทรัพย์สินที่ดีมีการเปิดดำเนินการประมาณ 3 ปีประกอบกับจากการประมาณการทางการเงินผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานด้านการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน**

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดเงื่อนไขในการชำระคืนประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้วมีความเห็นว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวแต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดก็ตามที่เจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

**6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกหักภาษีที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

**7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณานอกสำหรับการให้บริการบางประการ**

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่นการให้บริการน้ำประปาไฟฟ้าก๊าซปิโตรเลียมเหลวและการบริการกำจัดขยะผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆอันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็น



อุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

**8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม**

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการ โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการโครงการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนในการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยจะใช้เวลาประมาณ 60 วัน

**9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ผู้สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนต์ เอ็ดเวิร์ด เทอร์มินอล 21ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**10) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิดนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมในโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาแม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตามอาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าวดังนั้นการที่ผู้ให้เช่าทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่เหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**11) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต**

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 สิ้นสุดลงหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญากองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงเดิมซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงเดิมรวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้

เท่ากับผู้เช่าช่วงรายเดิมได้ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามภายใต้สัญญาเช่าช่วงกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 ครั้งๆละไม่เกิน 3 ปี (โปรดศึกษารายละเอียดได้ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หักข้อเงื่อนไขในการต่ออายุ) ตลอดจนในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงรายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงรายใหม่โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

##### 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

โครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอเธอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งการชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของ โรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักในโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอเธอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 เป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากสภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

##### 2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอเธอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆรวมทั้งกำลังซื้อการใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า

ช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า ช่วงอย่างนี้มีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน การคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

**3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมสิทธิ์ประกันภัย เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

ในสัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้ายหากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือนสัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันทีและเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับบังคับดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติมแต่อย่างไรก็ตามจำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้ หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

นอกจากนี้กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักโดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ทั้งนี้ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสมความชำรุดบกพร่องในการออกแบบการก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษหรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆต่อบุคคลภายนอกและอาจไม่ได้รับความคุ้มครอง

จากกรณีธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้าผู้รับเหมาหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุเช่นการเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลักการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าสัญญาก่อสร้างหรือสัญญาอื่นๆที่ทำกับผู้รับเหมาผู้เช่าช่วงหรือบุคคลภายนอกได้อื่นๆ ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่างเช่นภัยธรรมชาติการก่อการร้ายการระบาดของโรคติดต่อหรือความสูญเสียใดๆที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าวอาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้นเป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลงนอกจากนี้เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรงความคุ้มครองตามกรณีธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้องหรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาดหรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงที่เสียไปยิ่งไปกว่านั้นการสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมดดังนั้นกองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักแต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สินหรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้กรณีธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคตค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระในการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในข้อ 2.1.4 “การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”

**4) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักพบว่าอยู่ในสภาพที่ดีมีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักในครั้งนี้มีมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบการก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลักซึ่งอาจต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตามผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆหรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักรวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ทั้งนี้ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญหรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรองการรับประกันและข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้ผู้เช่าอยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวนและระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัดดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับค่าใช้จ่ายเสียหายภายใต้ข้อรับรองการรับประกันและข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ใดๆดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

**5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก**

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดย้ายยกเลิกก่อสร้างปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าเชื่อถือและจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริเวณทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆอาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

**6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ**

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชน กทม. (“ระบบ BTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ ดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้

พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคาดว่าจะได้รับ

**7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆการก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความเสี่ยงใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

**8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนปัจจุบันมีการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่จำนวนหนึ่งรายเพื่อทำเป็นภัตตาคาร และส่วนหนึ่งยังได้เปิดบริการห้องพักให้เช่าระยะยาวแก่ผู้พักอาศัยซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าในกลุ่มธุรกิจบริษัท โดยในการลงทุนของกองทรัสต์จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่างๆ ดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมให้แก่ผู้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ให้ต่อเนื่องต่อไป ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่และผู้พักอาศัยระยะยาวในฐานะคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าพื้นที่และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวรายใดปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมต่อการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวทำให้กองทรัสต์อาจจำเป็นต้องดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมยกเลิกสัญญากับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวนั้น การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ เจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมจะแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้พักอาศัยระยะยาวได้ทราบถึงเหตุผลและความจำเป็นในการโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวล่วงหน้าเพื่อขอความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาภายใต้สัญญาต่างๆ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง และเนื่องจากข้อสัญญาในสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้พักอาศัยระยะยาวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้น การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงน่าจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้ก่อตั้งทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ ของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้เกิดหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตนอกจากนี้ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเสนอข้อสมมติฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำ การประเมินค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ไม่ได้เป็นความเห็นเกี่ยวกับจริยธรรมทางการค้าและต่อโครงสร้างของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักรวมทั้งไม่ได้เป็นความเห็นไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคตหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์เมื่อได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วนอกจากนี้ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักการลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วนรวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์



สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้ได้รับการปรับปรุงข้อมูล นับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆหรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างไรโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

**10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

**4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

**1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ(4)การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ(5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์(8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไปความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใดๆลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการ

หรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิด รายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การ พังพังกระแสน้ำหรือภัยธรรมชาติอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่ เปิดเผยจากการตรวจสอบที่คณิศรสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความ เสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักอัตราค่าเช่าที่พักและ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และ รายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้น หรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่าง ฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งเป็ นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

## **2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาด ทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยทั่วไปการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมี สภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยน พอร์ตการลงทุน(Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับ กับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่นๆ เช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขาย ทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ใน ระยะเวลาอันรวดเร็วนอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและ ภายใต้งบประมาณทางการเงินที่ดีในกรณีที่เป็นกรกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่องนอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของ ทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทาง การเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

**4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน**

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากการเวนคืนอาจต่ำกว่ามูลค่าของทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ดินของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องโดยไม่ลงทุนในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมดังกล่าวซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนดให้ก่อนวันที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมดังกล่าวจะต้องปิดประกาศเพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียมีโอกาสคัดค้านได้เป็นระยะเวลา 30 วันก่อนที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงาน

ที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้กำหนดให้ กองทรัสต์ที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ต้องเป็นกองทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเท่านั้นดังนั้นกองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจดทะเบียน สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์ฟอยด์เทอร์มินอล 21 ได้ทันทีภายหลังจากที่ได้ มีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วโดยกองทรัสต์อาจต้องใช้ระยะเวลาในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม ดังกล่าวภายหลังจากวันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วไม่น้อยกว่า 30 วันแต่อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนได้ตกลงร่วมกันให้มีการทำสัญญาเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าวและให้ กองทรัสต์สามารถหาผลประโยชน์จากการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าวโดยการนำอาคาร โรงแรมดังกล่าว ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดให้เป็นวันเริ่มต้นการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าวเพื่อให้ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับมีจำนวนใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ได้ประมาณการไว้

#### 6) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจาก สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะ ขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่ง อาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของ กองทรัสต์

#### 7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่าง ประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) เงื่อนไขของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจาก การบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการ บัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการ เปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการ ดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจ รับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการ กองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ กองทรัสต์

**8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม**

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้แก่บริษัทแอลแอนด์เอสโฮเทลแมนเนจเม้นท์จำกัดซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทแปซิฟิกเรียลเอสเตทจำกัดซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัทแปซิฟิกเรียลเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหาร โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์เพลินิจิตและ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยด์ราชดำริด้วย

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แปซิฟิกเรียลเอสเตท จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันโดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

**5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี -