

## ส่วนที่ 1

### การดำเนินการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH Hotel Real Estate Investment Fund

(LHHOTEL)

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

##### 1.1 ข้อมูลสำคัญ

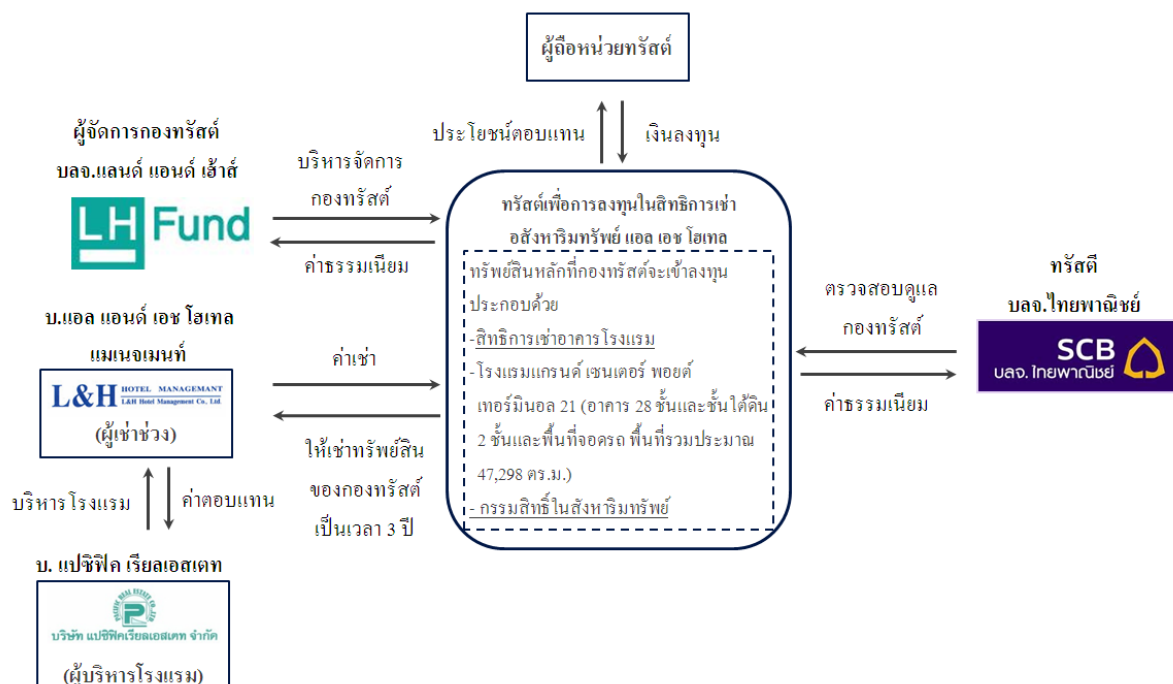
|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล   |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)            | LH Hotel Real Estate Investment Fund   |
| ชื่อย่อ                           | 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                       | 3,136,649,000 บาท  |
| อายุโครงการ                       | ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์<br>(กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม<br>แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี<br>คงเหลือ ประมาณ 24 ปี) |

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทุนรวม

### 2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (คงเหลือประมาณ 24 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



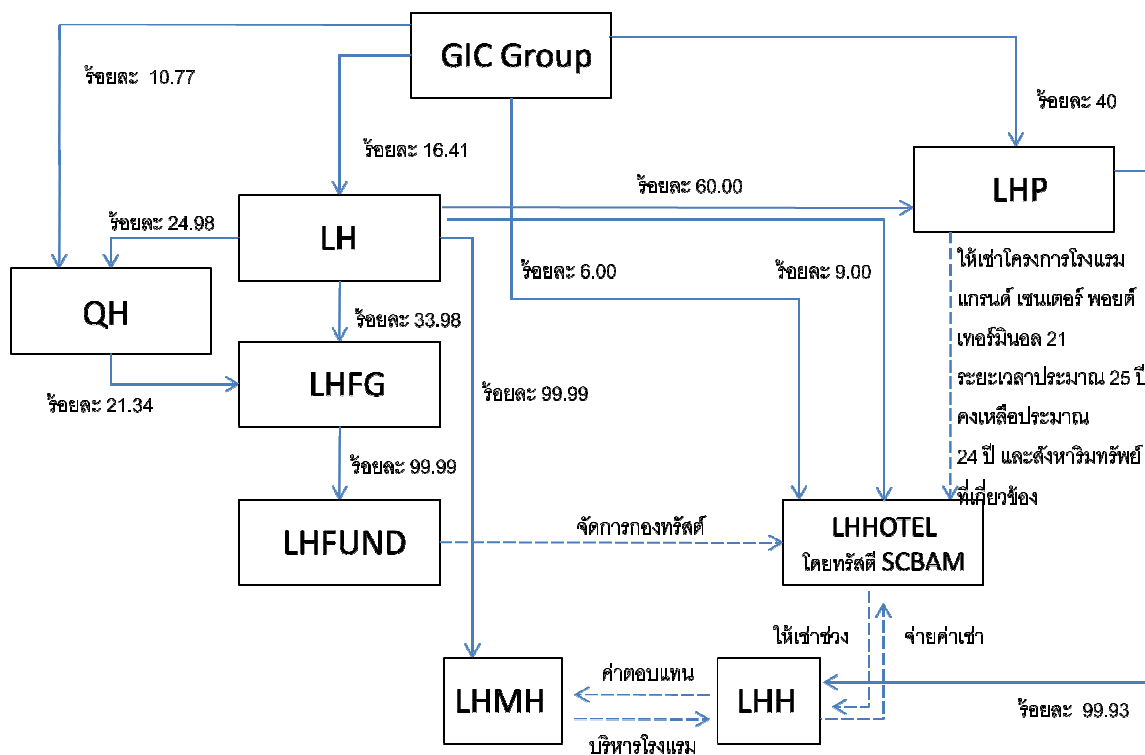
(หมายเหตุ: บริษัท แปซิฟิก เรียว เอสเตท จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล ได้เข้าลงทุนในโครงการโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 โดยในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญรวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังที่เคยแสดงรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

## 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าช่วงหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (ร้อยละ 9) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จีไอซี ไพรวาท ลิมิเตด (ร้อยละ 6) โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เข้าช่วงของทรัพย์สินของกองทรัสต์มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทรัสต์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดแสดงความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้



หมายเหตุ:

*GIC Group* หมายถึง *GIC Pte Ltd* ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ *LH* และ *Reco Resorts Pte Ltd* ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ *LHP*

*LH* หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

*LHFG* หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

*LH Bank* หมายถึง ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

*LH Fund* หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

*LHP* หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

*LHH* หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด

*LHHOTEL* หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

*LHMH* หมายถึง บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด)

*QH* หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าช่วงโดยการเปรียบเทียบค่าเช่าที่เรียกเก็บกับเกณฑ์ทั่วไปในตลาด รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเพื่อคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2559

| รายการทรัพย์สิน  | มูลค่าตามบัญชี /<br>มูลค่าตามราคาตลาด<br>(บาท) | ร้อยละ<br>ของมูลค่า<br>ทรัพย์สินสุทธิ |
|--|--|---------------------------------------|
| 1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร  | 371,385.75                                     | 0.01                                  |
| 2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้                                  |  |                                       |
| ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอาวัล | -  | 0.00                                  |
| บัตรเงินฝาก  | -  | 0.00                                  |
| พันธบัตร   | 25,367,758.16                                  | 0.76                                  |
| ตั๋วเงินคลัง   | -  | 0.00                                  |
| รวม  | 25,739,143.91                                  | 0.77                                  |
| 3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์                                 |  |                                       |
| เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์                                    | 3,840,000,000.00                               | 115.37                                |
| รวม  | 3,840,000,000.00                               | 115.37                                |
| 4. สินทรัพย์อื่น   |  |                                       |
| ดอกเบี้ยค้างรับ  | 17.90  | 0.00                                  |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์  | -  | 0.00                                  |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ  | 96,010,528.87                                  | 2.89                                  |
| ลูกหนี้อื่น  | -  | 0.00                                  |
| สินทรัพย์อื่นๆ   | 56,720,173.85                                  | 1.70                                  |
| รวม  | 152,730,720.62                                 | 4.59                                  |
| รวมมูลค่าทรัพย์สิน   | 4,018,469,864.53                               | 120.74                                |
| 5. หนี้สินอื่น   |  |                                       |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | (972,234.34)                                   | -0.03                                 |
| ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า   | -  | 0.00                                  |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ  | -  | 0.00                                  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว  | (688,532,700.00)                               | -20.69                                |
| หนี้สินอื่นๆ   | (738,951.69)                                   | -0.02                                 |
| รวมมูลค่าหนี้สิน   | (690,243,886.03)                               | (20.74)                               |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์  | 3,328,225,978.50                               | 100.00                                |

|                   |                  |       |
|-------------------|------------------|-------|
| จำนวนหน่วยทรัสต์  | 313,664,900.0000 | หน่วย |
| มูลค่าหน่วยทรัสต์ | 10.6107          | บาท   |

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน วันที่ 31 ธันวาคม 2559

| 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<br>รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท<br>และถนนสุขุมวิท   |
| ประเภทการลงทุน  | สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 24 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>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด</b> |   |
| บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด  | 3,840 ล้านบาท<br>(ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2559)  |
| ราคาทุน<br>(ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)    | ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,558,222,615 บาท<br>(รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)   |
| วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน  | 16 ธันวาคม 2558   |
| เจ้าของสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล   |
| เจ้าของสังหาริมทรัพย์   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล   |
| ปีที่เปิดใช้อาคาร   | เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555   |
| ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์  | บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด  |
| ลักษณะทั่วไปของโครงการ  | โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขต |

| รายละเอียด  | โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21  |
|---|---|
|   | <p>วัดนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่ บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกโคกซึ่งเป็นจุด เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีโคก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้ง อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจาก สวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้าน โรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่ง สร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร</p> |
| <b>ประกันภัย</b>  |   |
| ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน<br>(Property All Risk Insurance)     | <p>วงเงิน: 1,708,690,000 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 11 ตุลาคม 2560</p>   |
| ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก<br>(Business Interruption Insurance)       | <p>วงเงิน: 943,00,000 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 11 ตุลาคม 2560</p>  |
| ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม<br>(Public Liabilities Insurance) | <p>วงเงิน: 100,100,100 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 11 ตุลาคม 2560</p>   |
| ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)                         | <p>วงเงิน: 3,336,174,432 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 11 ตุลาคม 2560</p>   |

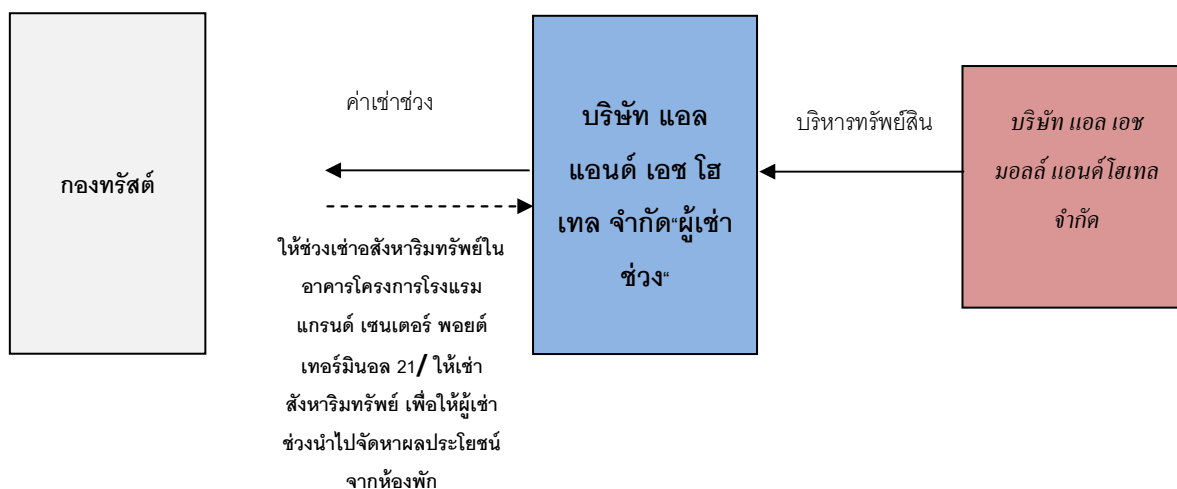
## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (คงเหลือ ประมาณ 24 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตาราง เมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวก

สะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติด  
 ตรังคราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับ  
 หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน  
 กรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มา  
 ชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสิ่งริมทรัพย์

### โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการโรงแรม  
 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้  
 แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่  
 กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์  
 พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์เข้าทำสัญญา  
 เงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังวันก่อตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้า  
 ลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับ  
 การลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้  
 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ 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<br>(MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)  |
| อายุสัญญาเงินกู้        | ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี   |
| การชำระคืนเงินต้น       | ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้   |
| 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 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์</li> <li>LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี</li> </ul> |
| หลักประกันเงินกู้       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มี</li> </ul>   |

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2559 และแนวโน้มปี 2560

จากข้อมูลสำนักงานเศรษฐกิจการคลังในฐานะโฆษกกระทรวงการคลังประมาณการเศรษฐกิจไทย ณ เดือนตุลาคม 2559 เศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.3 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 – 3.5) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรก ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายของรัฐบาล ประกอบกับการเบิกจ่ายภายใต้โครงการบริหารจัดการน้ำและระบบขนส่งทางถนน และโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งในระยะเร่งด่วน พ.ศ. 2559 ที่มีความพร้อม ยังคงมีความต่อเนื่อง นอกจากนี้ การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในเกณฑ์สูง คาดว่าจะสนับสนุนให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวขยายตัวดีตามไปด้วย ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้และการจ้างงานในภาคบริการที่ขยายตัวดี ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนเช่นกัน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และการลงทุนภาครัฐในโครงการสำคัญต่างๆ มีความก้าวหน้าและชัดเจนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า คาดว่าจะส่งผลให้การส่งออกสินค้าของไทยยังคงหดตัว สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 จะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 - 0.6) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ อย่างไรก็ดี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปยังอยู่ในระดับต่ำตามทิศทางราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 - 3.9) โดยได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมใหม่ๆ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 อาทิ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟฟ้าในเขตเมือง ประกอบกับแนวโน้มรายได้เกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้นตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกคาดว่าจะเป็แรงสนับสนุนให้การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัว นอกจากนี้ เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ประกอบกับแนวโน้มค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าต่อเนื่อง คาดว่าจะส่งผลดีต่อปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าส่งออก ขณะที่การส่งออกบริการคาดว่าจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องตามการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 จะอยู่ที่ร้อยละ 2.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 – 2.6) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีนี้ ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น และการอ่อนค่าของเงินบาท

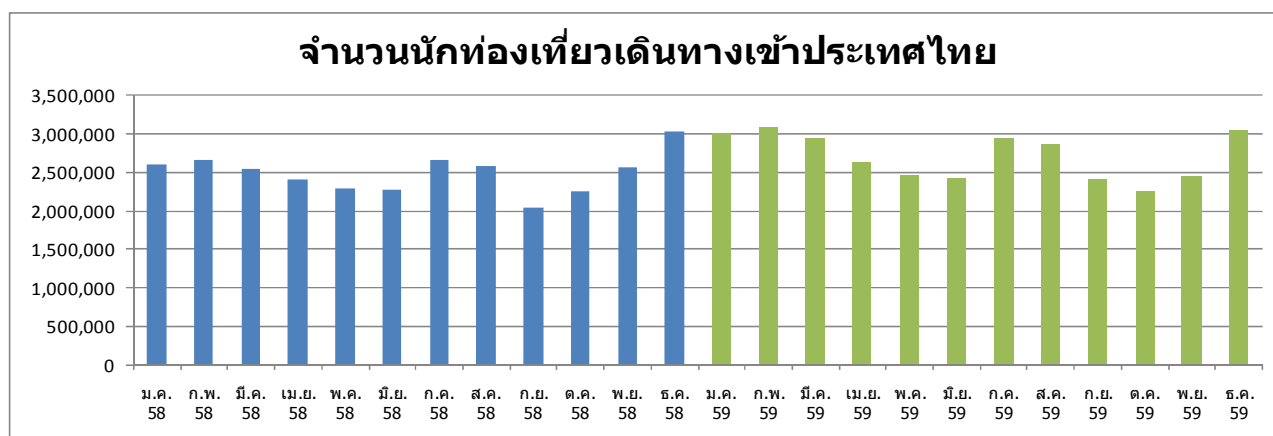
#### 3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

##### 3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วยสนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพฯ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพฯ), สนามบิน

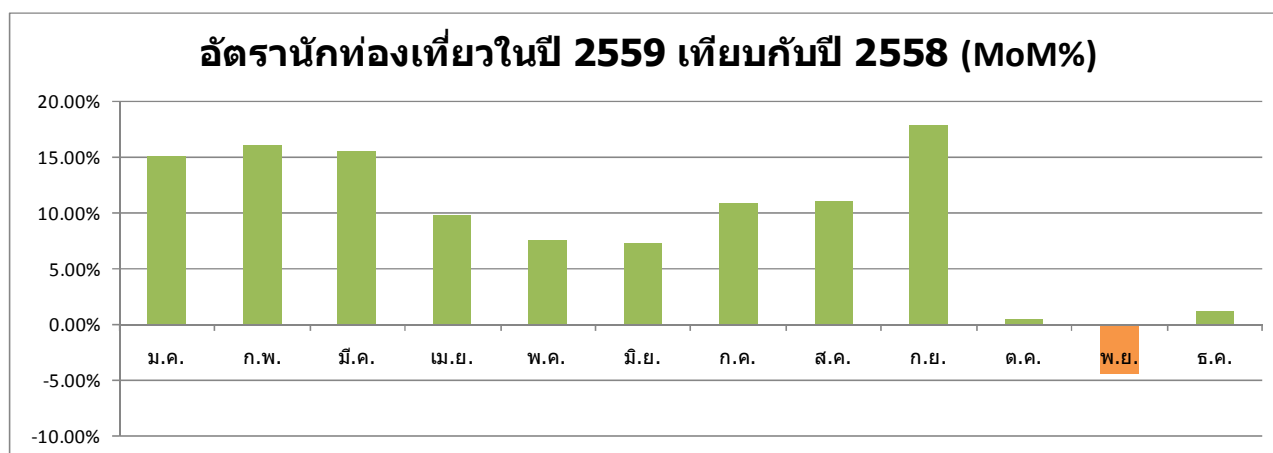
นานาชาติเชิงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตะเถา เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายมาเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตกว่า 10% ต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และการท่องเที่ยวไทยมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตอย่างชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านระดับ 30 ล้านคนในปี 2559 ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นราว 11% ต่อ GDP ประเทศไทย

### สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ข้อมูลเดือนธันวาคม 2559 เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

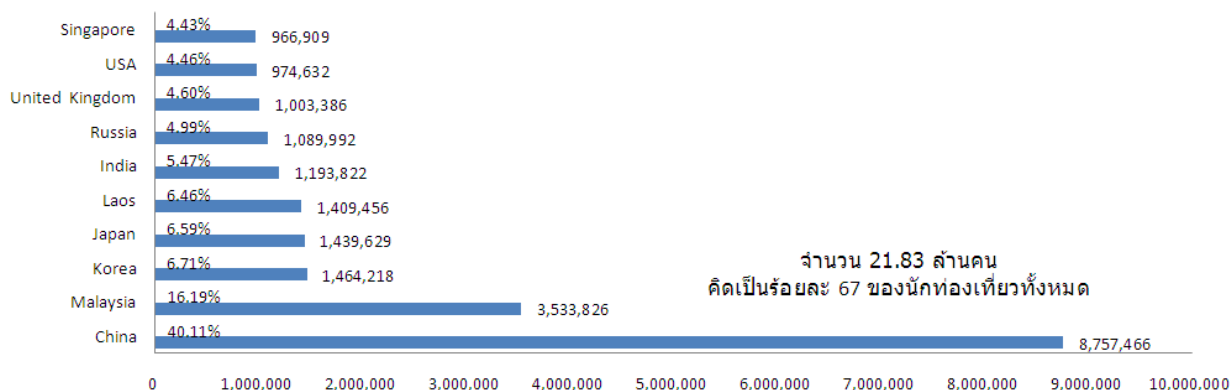
หมายเหตุ: ข้อมูลเดือนธันวาคม 2559 เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2559 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 32.6 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 2.7 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2558 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.86 โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2559 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย รัสเซีย เกาหลี ญี่ปุ่น และ ลาว

โดย 10 ประเทศที่มาท่องเที่ยวประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 21.8 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 67.0 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในปี 2559 ทั้งนี้ สำหรับปี 2560 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการตั้งเป้าเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวอาเซียน เพื่อลดการพึ่งพานักท่องเที่ยวจากจีน ททท. โดยตั้งเป้าหมายให้มีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาไทย 10.8 ล้านคน เติบโตร้อยละ 3.8 จากปีนี้ สร้างรายได้ 5.74 แสนล้านบาท เติบโตร้อยละ 9.1 พร้อมกันนี้จะหันมาให้ความสำคัญกับตลาดอาเซียนเพิ่มขึ้น เพื่อไม่ให้เป็นการพึ่งพาลตลาดหลักอย่างตลาดจีนมากเกินไป โดยในปี 2560 ททท. ตั้งเป้าหมายให้มีนักท่องเที่ยวในประเทศกลุ่มอาเซียนเดินทางมาไทยรวมทั้งสิ้น 9.3 – 10 ล้านคน ใกล้เคียงกับตลาดจีน สร้างรายได้ทางการท่องเที่ยวประมาณ 2.92 แสนล้านบาท เติบโตร้อยละ 11.3 ส่วนตลาดที่ยังต้องติดตามอย่างใกล้ชิดและมีความน่าเป็นห่วง ได้แก่ ตลาดออสเตรเลีย ที่ถือเป็นการทำตลาดที่มีความท้าทาย เนื่องจากค่าเงินออสเตรเลียอ่อนค่าลงมาก ถึงร้อยละ 30 ส่งผลให้หากนักท่องเที่ยวจากออสเตรเลียเดินทางมาเที่ยวประเทศไทยต้องใช้จ่ายเงินเพิ่มขึ้นและคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากออสเตรเลียที่เดินทางมาไทยคาดว่าจะมีจำนวนลดลง

### อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่มกราคมถึงธันวาคม ปี พ.ศ. 2559

#### จำนวนนักท่องเที่ยว 10 อันดับแรก



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

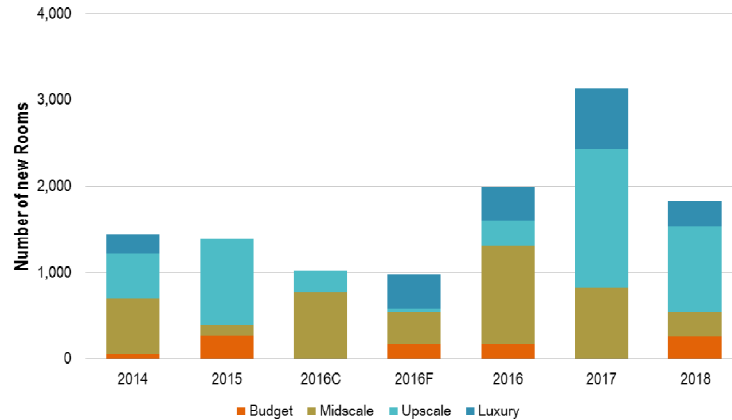
หมายเหตุ: ข้อมูลเดือนธันวาคม 2559 เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

### 3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

#### อุปทานปัจจุบันและอนาคต

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในปี 2558 อุปทานห้องพัก ซึ่งนับรวมทั้งโรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ โมเต็ล และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มีจำนวนทั้งสิ้น 97,547 ห้อง และ จากผลสำรวจของ JLL พบว่าปี 2559 มีโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มอีก 12 แห่งจำนวน 1,996 ห้อง โดยมีโรงแรม 6 แห่ง จำนวน 1,027 ห้อง ที่เปิดดำเนินการแล้วในเดือนสิงหาคม 2559 ซึ่งโรงแรมใหม่เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท และสาทร/สีลม คิดเป็นร้อยละ 36.1 และร้อยละ 32.6 ตามลำดับของ โรงแรมเปิดใหม่ทั้งหมดในปี 2559 และล้วนจัดอยู่ในระดับโรงแรมระดับ Midscale/Economy ทั้งนี้จากงานวิจัยของ JLL คาดว่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2559 ถึงปี 2562 อุปทานของพักในกรุงเทพฯ จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 7,300 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิทและริมแม่น้ำ

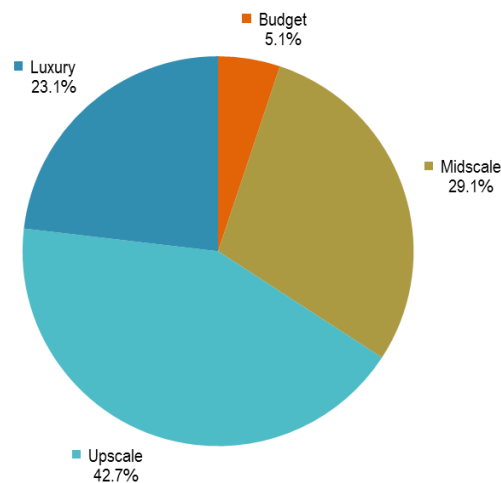
### อุปทานของโรงแรมในแต่ละปี



ที่มา : JLL

ทั้งนี้ โรงแรมสำคัญที่เปิดในปีพ.ศ. 2558 ที่เป็นโรงแรมระดับ Midscale/Economy ได้แก่โรงแรมอัมรา กรุงเทพฯ (250 ห้อง) และโรงแรมเรด แพลเน็ต สุรวงศ์ (201 ห้อง) สำหรับโรงแรมระดับ Upscale ได้แก่โรงแรมอินดิโก กรุงเทพฯ ถนนวิฑู (192 ห้อง) และ โรงแรมโมเวนพิก สุขุมวิท 15 (297 ห้อง)

### อุปทานโรงแรมในอนาคตตามระดับโรงแรม ปี พ.ศ. 2559– 2562



ที่มา : JLL

#### 3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

กรุงเทพฯ ยังคงเป็นหนึ่งในเมืองท่องเที่ยวซึ่งได้รับความนิยมมากที่สุดแห่งหนึ่ง โดยกรุงเทพฯ ได้รับการจัดลำดับเป็นอันดับ 14 ของ “World’s Best Cities in 2016” ของนิตยสาร Travel+Leisure Magazine ปีพ.ศ. 2559 อีกทั้งพระบรมมหาราชวังยังได้รับการจัดลำดับเป็นอันดับแปดของสถานที่ท่องเที่ยวซึ่งมีการเข้าเยี่ยมชมมากที่สุดในทวีปเอเชีย จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าในช่วงสามปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเดินทางเข้ากรุงเทพฯ มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในช่วงเดือนมกราคมถึงกรกฎาคม พ.ศ. 2559 นักท่องเที่ยวชาวจีน นับเป็น

ร้อยละ 31 ของนักท่องเที่ยวซึ่งเดินทางเข้ากรุงเทพฯ ทั้งหมด อันบ่งบอกถึงความสำคัญของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวต่อตลาดการท่องเที่ยวของกรุงเทพฯ ซึ่งแม้ ททท. มีนโยบายที่จะลดความสำคัญของนักท่องเที่ยวจีนและเพิ่มความสำคัญแก่นักท่องเที่ยวในเขตอาเซียนก็ยังคงคาดการณ์ว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวจีนกว่าร้อยละ 3.8 จากปี 2559 รวมถึงแผนการต่อเติมสนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินดอนเมือง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2562 และพ.ศ. 2565 ตามลำดับ จะสามารถขยายการรองรับนักเดินทางได้เพิ่มขึ้นถึง 60 ล้านคน และ 45 ล้านคนตามลำดับ รวมถึงนโยบาย ไทยแลนด์ 4.0 (Thailand 4.0) ที่รัฐบาลผลักดันให้สร้างความเข้มแข็งจากภายใน ซึ่งการท่องเที่ยวถือเป็นเครื่องมือสำคัญที่สามารถทำให้บรรลุเป้าประสงค์ของรัฐบาลได้ ททท. จึงได้กำหนดเป้าหมายในปี 2560 คือ ตลาดในประเทศ ปรับแผนตลาดกระตุ้นคนไทยให้เดินทางมากยิ่งขึ้น เพื่อสร้างรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 คิดประมาณการเป็น 950,000 ล้านบาท ส่วนตลาดต่างประเทศ เน้นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่อการเดินทางแต่ละครั้ง มุ่งสู่กลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ โดยตั้งเป้าสร้างรายได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 เช่นกัน คิดประมาณการรายได้เป็น 1.89 ล้านล้านบาท ส่งผลให้รายได้ภาพรวมของการท่องเที่ยวในปี 2560 คาดการณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 หรือประมาณ 2.84 ล้านล้านบาท

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

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 และฐานะการเงินของ กองทรัสต์

**2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง**

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้นในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานในระยะเวลาประมาณ 3 ปี ของ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว พบว่าค่าไถ่ก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่คิดนقدการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

**3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้าระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความ

สะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบัน โครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 มีสภาพทรัพย์สินที่ดีที่มีการเปิดดำเนินการประมาณ 3 ปีประกอบกับจากการประมาณการทางการเงินผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาสภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดเงื่อนไขในการชำระคืนประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้วมีความเห็นว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวแต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้นโดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ



**6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกหักภาษีที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

**7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ**

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่นการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

**8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม**

ผู้เช่าช่วงจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจจะลดลง หยุดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนในการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยจะใช้เวลาประมาณ 60 วัน

**9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้อนุญาตก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่ กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่า จะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน ดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูก สร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งใน สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และ ผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำ การใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถ ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้ อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็น คู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและ ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**10) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิดนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหาร จัดการของกองทรัสต์ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลง กันในสัญญาแม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง แล้วก็ตามอาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถ รับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอัน เนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าวดังนั้นการที่ผู้ให้เช่าทำผิดสัญญาใน

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตามเพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่าในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

#### **11) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต**

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 สิ้นสุดลงหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาของทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงเดิมซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงเดิมรวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงรายเดิมได้ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามภายใต้สัญญาเช่าช่วงกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 ครั้งๆละไม่เกิน 3 ปี (โปรดศึกษารายละเอียดได้ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หัวข้อเงื่อนไขในการต่ออายุ) ตลอดจนในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงรายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงรายใหม่โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

### **4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก**

#### **1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ**

โครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งการชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทย ตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักในโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 เป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและ

จากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆที่ลดความน่าเชื่อถือของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานขององค์กรด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวสำหรับผู้เข้าชมและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

## 2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่องค์กรลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆรวมทั้งกำลังซื้อการใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เข้าชมอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เข้าชมอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่ง โรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่องค์กรจะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เข้าชมได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

## 3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถขององค์กรในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ในสัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาเช่าที่ดินสามปีสุดท้ายหากโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็น

ระยะเวลาเกินกว่าหกเดือนสัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันทีและเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติมแต่อย่างไรก็ตามจำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

นอกจากนี้กองทรัสต์จะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักโดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์สินทั้งนี้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสมความชำรุดบกพร่องในการออกแบบการก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษหรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นต่อบุคคลภายนอกและอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้าผู้รับเหมาหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุเช่นการเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลักการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าสัญญาก่อสร้างหรือสัญญาอื่นๆที่ทำกับผู้รับเหมาผู้เช่าช่วงหรือบุคคลภายนอกได้อันถึงความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่างเช่นภัยธรรมชาติการก่อการร้ายการระบาคของโรคติดต่อหรือความสูญเสียใดๆที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าวอาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้นเป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลงนอกจากนี้เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรงความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้องหรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาดหรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงที่เสียไปยิ่งไปกว่านั้นการสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมดดังนั้นกองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักแต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สินหรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคตค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในข้อ 2.1.4 “การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน”

**4) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักพบว่าอยู่ในสภาพที่ดีมีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักในครั้งนี้มีมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบการก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลักซึ่งอาจต้องมีการใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีการใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตามผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆหรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักรวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ทั้งนี้ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญหรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรองการรับประกันและข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ทำให้โดยผู้ให้เช่าอยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวนและระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัดดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับความเสียหายภายใต้ข้อรับรองการรับประกันและข้อตกลงการรับผิดชอบใดๆดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

**5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก**

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ MRT สถานีสุขุมวิทผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดย้ายขบวนรถก่อสร้างปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดความล่าช้าในการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าสนใจและจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างอาคาร ใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆอาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้ บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดน้อยลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่ การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

**6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโตเกียว**

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกทม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโตเกียวซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับ ระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบBTSมี เส้นทางเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโตเกียว ดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจ ส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้ พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

**7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆการก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่ มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการ ประทุษร้ายและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบ ในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้ บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เอ็ดเวิร์ดพอยต์เทอร์มินอล 21 ลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะ ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมี นัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลัก ได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

**8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนปัจจุบันมีการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ จำนวนหนึ่งรายเพื่อทำเป็นภัตตาคาร และส่วนหนึ่งยังได้เปิดบริการห้องพักให้ผู้เช่าระยะยาวแก่ผู้พักอาศัยซึ่งส่วน ใหญ่จะเป็นลูกค้าในกลุ่มธุรกิจบริษัท โดยในการลงทุนของกองทรัสต์จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตาม

สัญญาเช่าและสัญญาบริการต่างๆ ดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมให้แก่ผู้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 ให้ต่อเนื่องต่อไป ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ และผู้พักอาศัยระยะยาวในฐานะคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวรายใดปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมต่อการโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวทำให้กองทรัสต์อาจจำเป็นต้องดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมยกเลิกสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวรายนั้น การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ เจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมจะแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้พักอาศัยระยะยาวได้ทราบถึงเหตุผลและความจำเป็นในการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวล่วงหน้าเพื่อขอความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาภายใต้สัญญาต่างๆ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง และเนื่องจากข้อสัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ และผู้พักอาศัยระยะยาวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้น การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงน่าจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

**9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้ก่อตั้งทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตนอกจากนี้ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเสนอข้อสมมติฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำการประเมินค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

ข้อมูลต่างๆที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ไม่ได้เป็นความเห็นเกี่ยวกับจริยธรรมทางการค้าและต่อโครงสร้างของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักรวมทั้งไม่ได้เป็นความเห็นไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคตหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์เมื่อได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน



ตลาดหลักทรัพย์แล้วนอกจากนี้ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักการลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้นผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆหรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

**10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราดอกเบี้ยเงินตราต่างประเทศ(4)การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์(8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไปความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใดๆลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้มละลายหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความสัมพันธ์ตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆและ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักอัตราค่าเช่าห้องพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆในประเทศไทยซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

**2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่นๆเช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่องนอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่นๆการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่างๆเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราการเข้าพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

**4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน**

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐโดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่

กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากการเวนคืนที่ดิน

#### 5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคาร โครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องโดยไม่ลงทุนในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมดังกล่าวซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนดให้ก่อนวันที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าวจะต้องปิดประกาศเพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียมีโอกาสคัดค้านได้เป็นระยะเวลา 30 วันก่อนที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้กำหนดให้กองทรัสต์ที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ต้องเป็นกองทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเท่านั้นดังนั้นกองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยด์เทอร์มินอล 21 ได้ทันทีภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วโดยกองทรัสต์อาจต้องใช้ระยะเวลาในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าวภายหลังจากวันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วไม่น้อยกว่า 30 วันแต่อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนได้ตกลงร่วมกันให้มีการทำสัญญาเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าวและให้กองทรัสต์สามารถหาผลประโยชน์จากการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าวโดยการนำอาคาร โรงแรมดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดให้เป็นวันเริ่มต้นการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าวเพื่อให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับมีจำนวนใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ได้ประมาณการไว้

#### 6) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

## 7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดการทางการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

## 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมซึ่งได้แก่บริษัทแอลแอนด์เอสโฮเทลแมนเนจเม้นท์จำกัดซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทแปซิฟิเคเรียลเอสเตทจำกัดซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัทแปซิฟิเคเรียลเอสเตทจำกัดเป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เพลินจิดและโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์ราชดำริด้วย

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทแปซิฟิเคเรียลเอสเตทจำกัดนั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันโดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้านี้ระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -