

ส่วนที่ 1

การดำเนินกิจการ

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	1) โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 2) โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
รูปแบบการเข้าลงทุน	1) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 2) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ทุนชำระแล้ว	6,051,964,000 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทุนรวม

2.1 นโยบายการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับเปลี่ยนการลงทุนโดยจะทำการซื้อ ขาย หรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีแนวทางการลงทุน และการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ และนโยบายการลงทุน คือจะเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทโรงแรม เป็นต้น เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการใด ๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

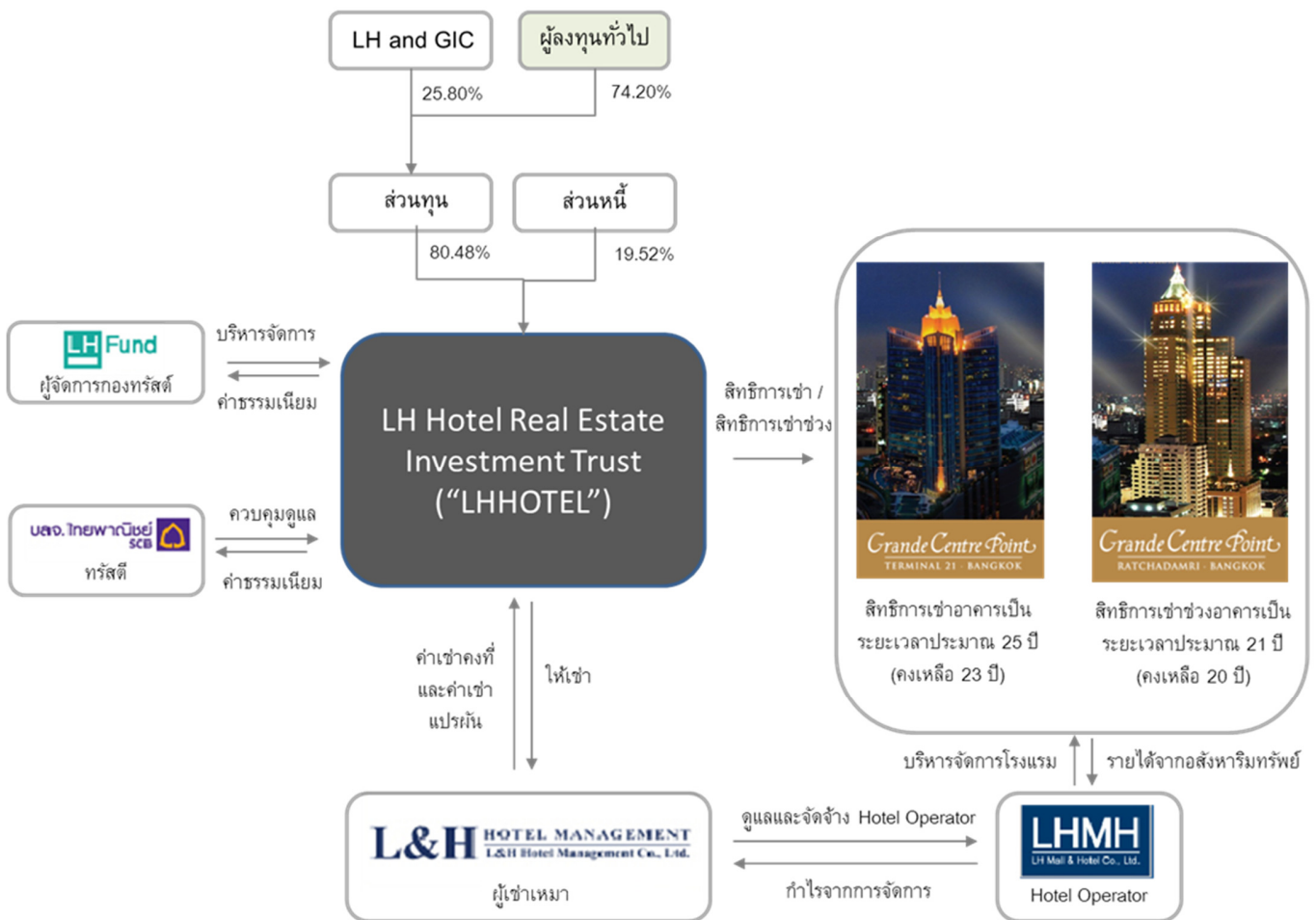
กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์“LHHOTEL” และเริ่มซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาออกผลโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดย ในปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบ ของอาคารที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงเหลือเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ปัจจุบัน คงเหลือประมาณ 23 ปี) และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งคราและไม่ได้ติดตั้งครา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวก ให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคารโรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งคราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายใน พื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ดังกล่าว
- 2) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและ ส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี ซึ่งจะ

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 20 ปี) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ได้แก่ เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและติดตั้งเครื่องครัว รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งเครื่องครัวอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 14 พ.ย. 2560 และข้อมูล โครงสร้างทางการเงินจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 29 ธ.ค. 2560

LH หมายถึง 1) บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด 2) ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) 3) บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ 4) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล ได้เข้าลงทุนในโครงการโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 โดยในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักจำนวน 1 โครงการได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ตามมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 1 พ.ย. 2559 สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวนี้เป็นการระดมทุนผ่าน 2 ช่องทางได้แก่ 1) การกู้ยืมเงินผ่านธนาคาร และ 2) การออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงต่อโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 1) ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์มีเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 3,136.65 ล้านบาท และสำหรับการระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีการระดมทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 2,915.32 ล้านบาท รวมเป็นเงินทุนที่ได้รับทั้งสิ้น 6,051.96 ล้านบาท (มูลค่าแสดงจากราคาพาร์ที่ 10.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเท่ากับ 13.00 บาท ต่อหน่วย)
- 2) ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจำนวน 688.53 ล้านบาท และสำหรับการระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 920.00 ล้านบาท รวมเป็นกู้ยืมเงินผ่านธนาคารรวมทั้งสิ้น 1,608.53 ล้านบาท

สำหรับโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากแบบรายงานผลการขายหลักทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ (F53-5) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2560

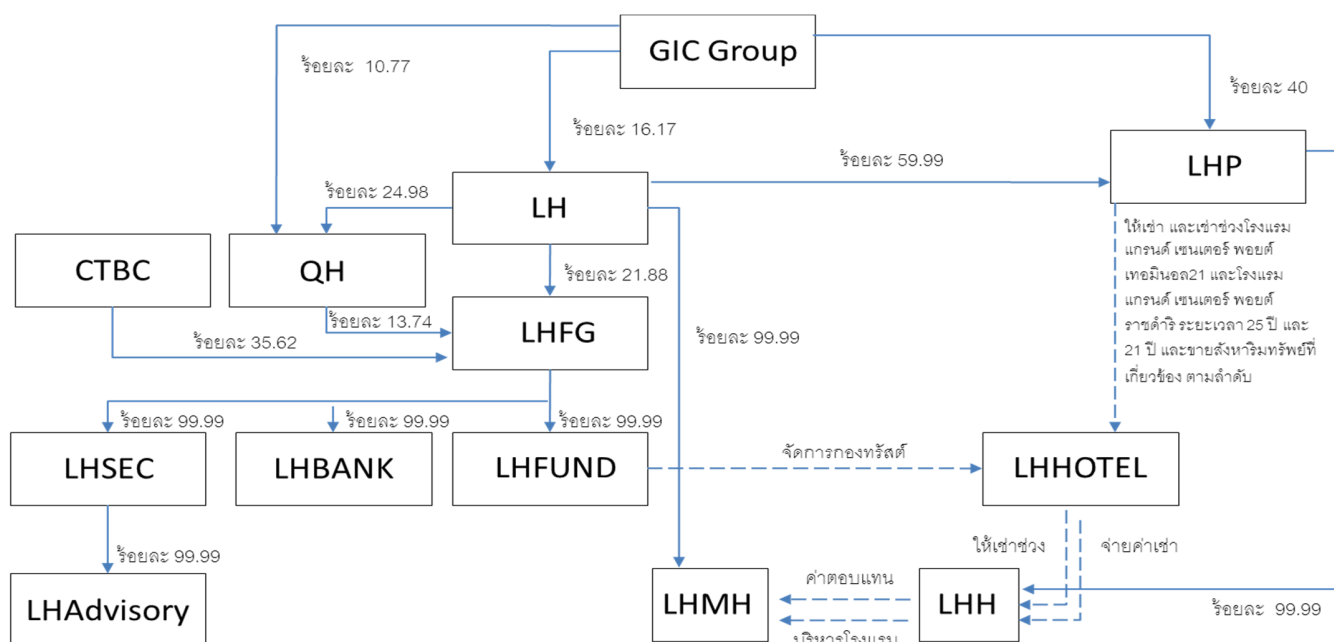
สำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งได้มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้แก้ไขเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งได้มีการแก้ไข เพิ่มเติมแล้วเสร็จดังต่อไปนี้

- 1) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 1 พ.ย. 2559
- 2) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 24 เม.ย. 2560

ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญระหว่างปี 2560

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เข้าช่วงหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท แอล เอช มอลด์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (ร้อยละ 13.25) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ GIC Pte Ltd (ร้อยละ 6) โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เข้าช่วงของทรัสต์สินของ กองทรัสต์มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน กองทรัสต์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดแสดงความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 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)
- CTBC หมายถึง CTBC Bank Company Limited
- LHFG หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- LH Bank หมายถึง ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- LH Fund หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- LH SEC หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- LH Advisory หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอดไวซอรี่ จำกัด
- LHP หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- LHH หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- LHHOTEL หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
- LHMH หมายถึง บริษัท แอล เอช มอลด์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด)
- QH หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เข้าช่วงโดยการเปรียบเทียบค่าเช่าที่เรียกเก็บกับเกณฑ์ทั่วไปในตลาด รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเพื่อกำหนดถึงการรักษาระยะของราคาสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2560

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	108,044.65	0.00
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอาวัล	-	0.00
บัตรเงินฝาก	-	0.00
พันธบัตร	84,443,647.23	1.27
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00
รวม	84,443,647.23	1.27
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	7,911,000,000.00	119.18
รวม	7,911,000,000.00	119.18
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	28.97	0.00
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	0.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	191,269,233.15	2.88
ลูกหนี้อื่น	-	0.00
สินทรัพย์อื่นๆ	64,148,013.01	0.97
รวม	255,417,275.13	3.85
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	8,250,968,967.01	124.30
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,205,531.78)	-0.05
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	0.00
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	(1,608,532,700.00)	-24.23

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
หนี้สินอื่นๆ	(1,099,006.41)	-0.02
รวมมูลค่าหนี้สิน	(1,612,837,238.19)	(24.30)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	6,638,131,728.82	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์	537,919,900.0000	หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์	12.3403	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 23 ปี
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	
บริษัท บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	4,120 ล้านบาท (ณ วันที่ 15 พ.ค. 2560)

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่ดินที่ก่อสร้างครั้งแรก 3,757,019,626.97 บาท
วันที่ก่อสร้างเสร็จ	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกกิโลเมตร 2 ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีโตเกียว 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>
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	<p>วงเงิน: 1,708,690,000.00 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561</p>
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	<p>วงเงิน: 1,056,930,000.00 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561</p>
ประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	<p>วงเงิน: 100,000,000.00 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561</p>
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	<p>วงเงิน: 3,519,167,164.00 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561</p>

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และถนนราชดำริ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี คงเหลือประมาณ 20 ปี
จำนวนชั้น	49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2551
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	
บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	3,791 ล้านบาท (ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2560)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่ดินลงทุนครั้งแรก 3,789,882,350.00 บาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 มิถุนายน 2560
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนราชดำริห์ และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย สวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 497 ห้อง พื้นที่ห้องพักประมาณ 35,120 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 66,628 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 3,00,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 864,753,807.40 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 50,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2561

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (คงเหลือประมาณ 23 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนถนนส่งมวลชน กรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

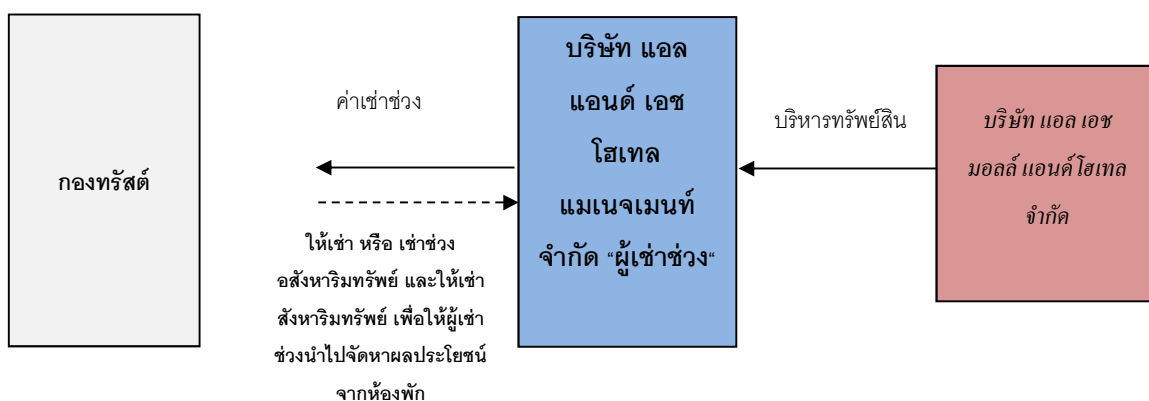
ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี (คงเหลือ 20 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

2.6 การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	688,532,700 บาท
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	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็น สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อการผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 920.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 460.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

วงเงินกู้	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	460,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ ปีที่ 4 ร้อยละ 3.00 (สามจุดศูนย์ศูนย์) ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5-6 ร้อยละ 3.50 (สามจุดห้าศูนย์) ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 ร้อยละ 8.00 (แปดจุดศูนย์ศูนย์) ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8-9 ปีละร้อยละ 11.00 (สิบเอ็ดจุดศูนย์ศูนย์) ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10-13 ปีละร้อยละ 15.00 (สิบห้าจุดศูนย์ศูนย์) ของจำนวนเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮ้าส์จำกัด (มหาชน) (“LH”)หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะถือครองสัดส่วนการถือหุ้นยวทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามลำดับ และตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่เพิ่มทุนครั้งนี้แล้วเสร็จ LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2560 และแนวโน้มปี 2561

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือน พฤศจิกายน 2560 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวประมาณร้อยละ 3.9 จากมูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัวมากที่สุดที่ร้อยละ 8.6 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และ 2.0 ตามลำดับ และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 แนวโน้มในปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวอีกร้อยละ 3.6 – 4.6 โดยมีปัจจัยบวกจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี, การลงทุนภาครัฐในโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต่อเนื่องจากปี 2560, การเติบโตของการลงทุนภาคเอกชน และการปรับดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ โดยทาง สศช. คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 5.0 ส่วนการลงทุนรวมทั้งภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 5.5 และประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9-1.9

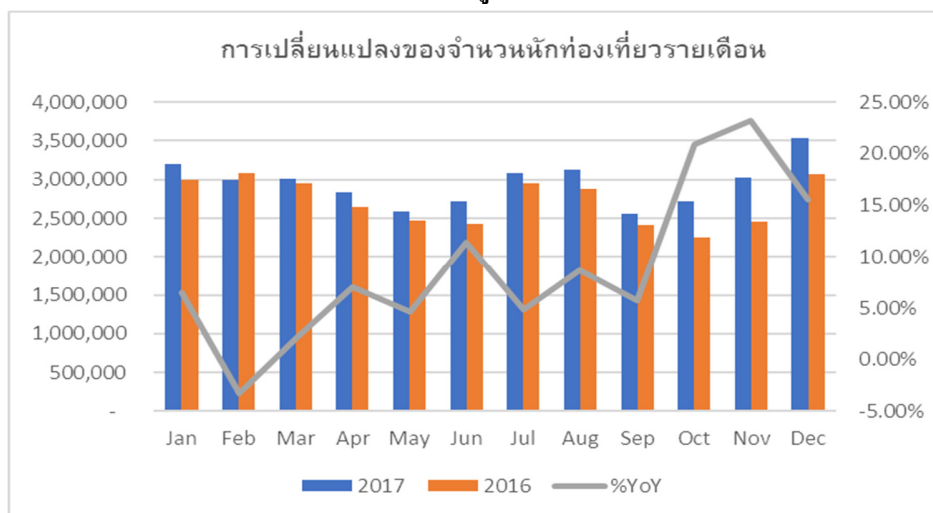
3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพฯ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพฯ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตะเภ เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายมาเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตในช่วงที่ผ่านมา และการท่องเที่ยวไทยมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตอย่างชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านระดับ 35 ล้านคนในปี 2560 โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเยือนมากที่สุดในโลกสำหรับปี 2560

สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย

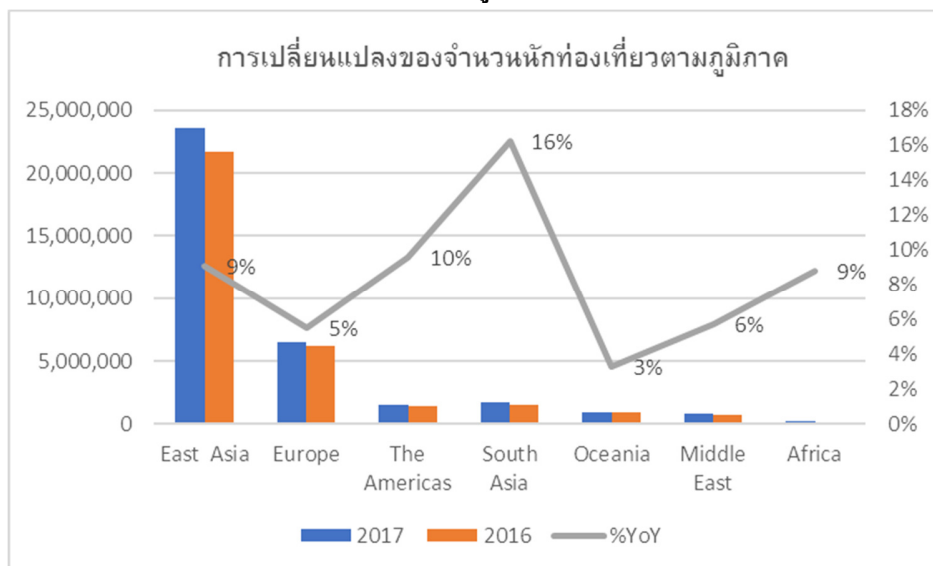
แผนภูมิ 1



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 2



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

ตารางที่ 1

10 อันดับนักท่องเที่ยวรายประเทศ

	Number of Visitors 2017	% of Total
1 China	9,805,753.00	27.71%
2 Malaysia	3,354,800.00	9.48%
3 Korea	1,709,070.00	4.83%
4 Laos	1,612,647.00	4.56%
5 Japan	1,544,328.00	4.36%
6 India	1,411,942.00	3.99%
7 Russia	1,346,219.00	3.80%
8 USA	1,056,124.00	2.98%
9 Singapore	1,028,077.00	2.91%
10 United Kingdom	994,468.00	2.81%
11 Others	11,517,782.00	32.55%
Total	35,381,210.00	100.00%

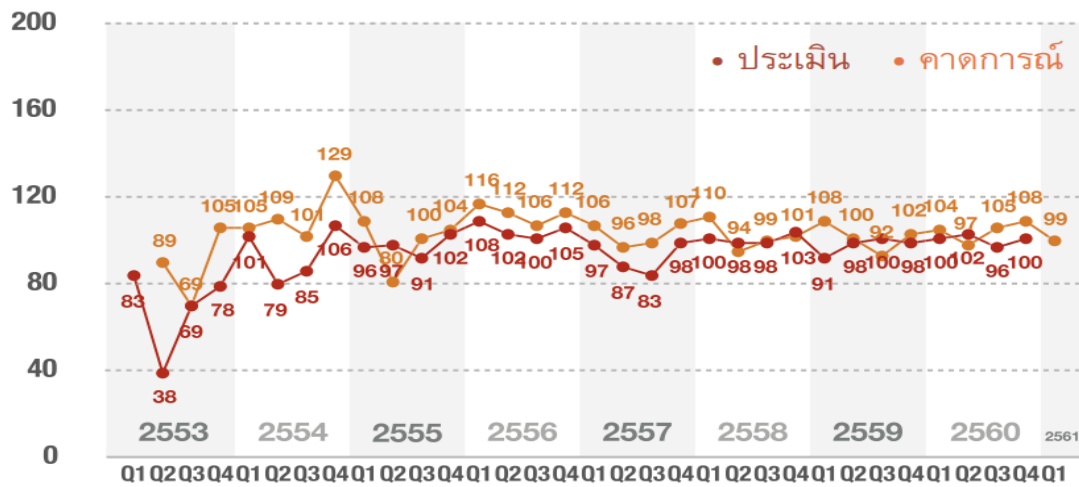
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2560 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 35.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 2.8 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2559 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.52 โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยมาที่สุดในเดือนธันวาคม คิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของนักท่องเที่ยวทั้งปี 2560 และนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยน้อยที่สุดในเดือนเมษายน คิดเป็นประมาณร้อยละ 16 ของนักท่องเที่ยวปี 2560 เมื่อเทียบเป็นรายเดือนพบว่ามีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกเดือน เว้นแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2560 โดยเพิ่มขึ้นระหว่างร้อยละ 3-16 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า และเดือนที่มีปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นมากที่สุดได้แก่เดือนพฤศจิกายนประมาณร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า

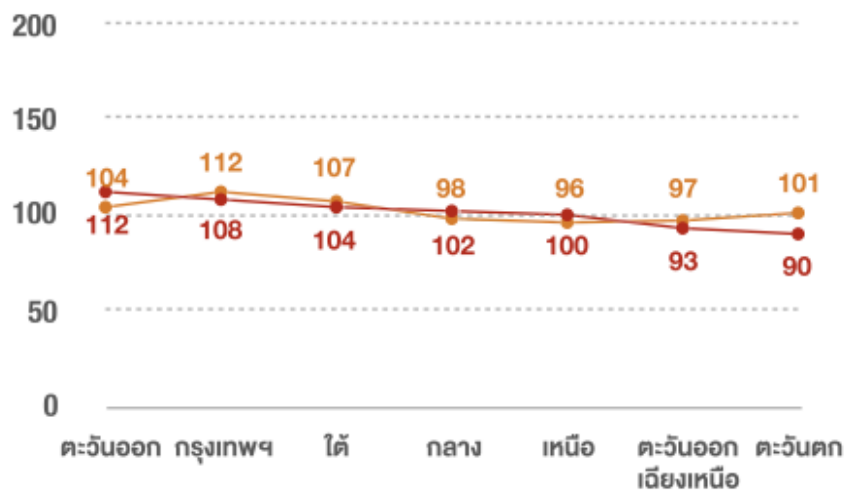
สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกประมาณร้อยละ 67 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2560 และน้อยที่สุดคือภูมิภาคแอฟริกาตะวันออกน้อยกว่าร้อยละ 1 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2560 สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นมากที่สุดระหว่างปี 2560 ได้แก่ภูมิภาคเอเชียใต้ประมาณร้อยละ 16 และเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือโอเชียเนียประมาณร้อยละ 3 โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2560 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย เกาหลี ลาว และญี่ปุ่นโดย 10 ประเทศที่มาท่องเที่ยวประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 23.9 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 67.45 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในปี 2560

แผนภูมิ 3: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจโรงแรมรวมทุกภูมิภาค



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

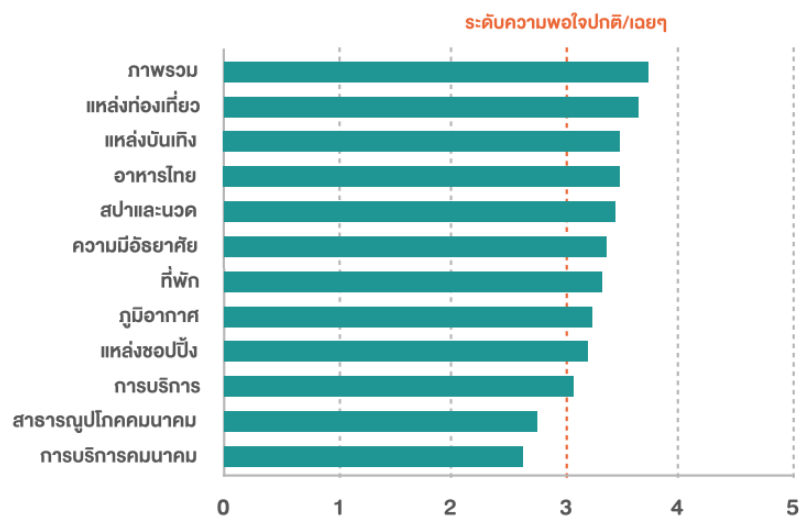
แผนภูมิ 4: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจท่องเที่ยวแบ่งตามภูมิภาค



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

ไตรมาสที่ 4/2560 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินสถานการณ์ดีกว่าปกติ โดยผู้ประกอบการในภาคตะวันออก กรุงเทพฯ และภาคใต้ประเมินสถานการณ์ดีกว่าปกติค่อนข้างมาก ขณะที่ผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตกประเมินสถานการณ์ต่ำกว่าปกติเล็กน้อยสำหรับไตรมาสที่ 1/2561 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวคาดการณ์สถานการณ์ธุรกิจแตกต่างกันไป โดยในภาคตะวันออก กรุงเทพฯ และภาคใต้ประเมินสถานการณ์ดีต่อเนื่องจากไตรมาส 4/2560 ขณะที่ผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือประเมินสถานการณ์ต่ำกว่าปกติเล็กน้อย

แผนภูมิ 5: คะแนนความพึงพอใจนักท่องเที่ยวไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

จากการสำรวจความเห็นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) ในไตรมาสที่ 4/2560 จำนวน 350 ราย พบว่าส่วนใหญ่ (ร้อยละ 53) มีการวางแผนท่องเที่ยวต่างประเทศล่วงหน้าที่ยาวนานกว่า 3 เดือน แบ่งเป็นการวางแผนในช่วง 1-3 เดือน (ร้อยละ 23) 2 อาทิตย์ถึง 1 เดือน (ร้อยละ 19) และน้อยกว่า 2 อาทิตย์ (ร้อยละ 11) การมาเที่ยวครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการเยี่ยมชมเยือนไทยซ้ำ (repeat visitor สัดส่วนร้อยละ 57) และเป็นการมาเที่ยวกับกรุ๊ปทัวร์หรือผ่านตัวแทนท่องเที่ยว (ร้อยละ 71) ส่วนใหญ่ใช้เวลาท่องเที่ยวไม่เกิน 1 อาทิตย์ (ร้อยละ 53) โดยเป้าหมายหลักในการมาเที่ยวไทยคือเพื่อพักผ่อน (ร้อยละ 37) ส่วนใหญ่เดินทางกับเพื่อน (ร้อยละ 30) และคู่สามี/ภรรยา (ร้อยละ 23) แหล่งข้อมูลที่นิยมใช้ในการหาข้อมูลท่องเที่ยว ได้แก่ อินเทอร์เน็ต (ร้อยละ 27) และตัวแทนท่องเที่ยว (ร้อยละ 20) กิจกรรมที่ทำส่วนใหญ่ ได้แก่ การเยี่ยมชมธรรมชาติ (ร้อยละ 51) นวดและสปา (ร้อยละ 41) และการเยี่ยมชมสถานที่ทางวัฒนธรรม (ร้อยละ 41) ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเดินทางมาเที่ยวประเทศไทย คือ ราคาที่คุ้มค่า (ร้อยละ 36) อาหารไทย (ร้อยละ 35) ความสวยงามของแหล่งท่องเที่ยว (ร้อยละ 34) และวัฒนธรรมไทยและศาสนา (ร้อยละ 31) นักท่องเที่ยวต่างชาติร้อยละ 59 ได้รับความพึงพอใจจากการมาเที่ยวประเทศไทยในไตรมาสนี้ หรือคิดเป็นคะแนนความพึงพอใจรวม 3.73 (คะแนนเต็ม 5) ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว โดยนักท่องเที่ยวได้รับความพึงพอใจในเกือบทุกด้าน เช่น สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ (คะแนน 3.65) แหล่งบันเทิง (คะแนน 3.48) อาหารไทย (คะแนน 3.47) สปาและนวด (คะแนน 3.43) และด้านอื่นๆ ยกเว้นด้านการคมนาคมที่ยังไม่เป็นที่พึงพอใจ ทั้งด้านสาธารณูปโภคคมนาคม (ถนน รถไฟ) แลด้านคุณภาพการบริการ (แท็กซี่) ซึ่งเป็นด้านที่นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่พอใจมาโดยตลอด

ตารางที่ 2: การคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวรายไตรมาสปี 2561

ไตรมาส	นักท่องเที่ยว 2559 (ล้านคน)	นักท่องเที่ยว 2560 ^p (ล้านคน)	นักท่องเที่ยว 2561 ^p (ล้านคน)	อัตราการ เติบโต ปี 2561 (ร้อยละ)	รายได้จาก การท่องเที่ยว 2561 ^p (ล้านบาท)
1	9.04	9.19	9.65	5.00	550,070
2	7.55	8.13	8.90	9.47	507,320
3	8.23	8.78	9.43	7.40	537,530
4	7.77	9.29	9.57	3.01	545,510
รวม	32.59	35.39	37.55	6.10	2,140,430

ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

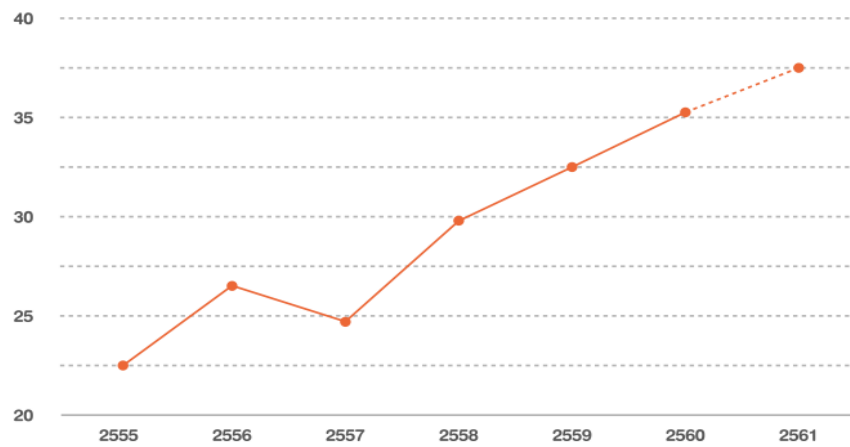
หมายเหตุ: - p แทนค่าคาดการณ์จากแบบจำลองโดยผู้วิจัยโดยใช้ค่าเฉลี่ย จากการคาดการณ์เป็นช่วง

- ข้อมูลสถิติล่าสุดถึงเดือนตุลาคม 2560 จากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา - รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติคำนวณมาจากค่าใช้จ่ายต่อหัวของแต่ละภูมิภาคในปี 2561 ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากค่าใช้จ่ายต่อหัวเฉลี่ยของแต่ละภูมิภาคในปี 2560

ในปี 2560 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย 35.39 ล้านคนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.59 จากปี 2559 (มากกว่าที่คาดการณ์ไว้ในช่วงต้นปีประมาณ 9 หมื่นคน) และมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 1.84 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 จากปี 2559 (น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ในช่วงต้นปีประมาณ 2 หมื่นล้านบาท) จากสถานการณ์ในปัจจุบัน สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) คาดว่าในไตรมาสที่ 1/2561 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 9.65 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากไตรมาส 1/2560 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวจากอาเซียน 2.15 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.86 นักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (รวมจีน) 3.83 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.18 และนักท่องเที่ยวจากยุโรปจะอยู่ที่ 2.35 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.57 จากไตรมาส 1/2560

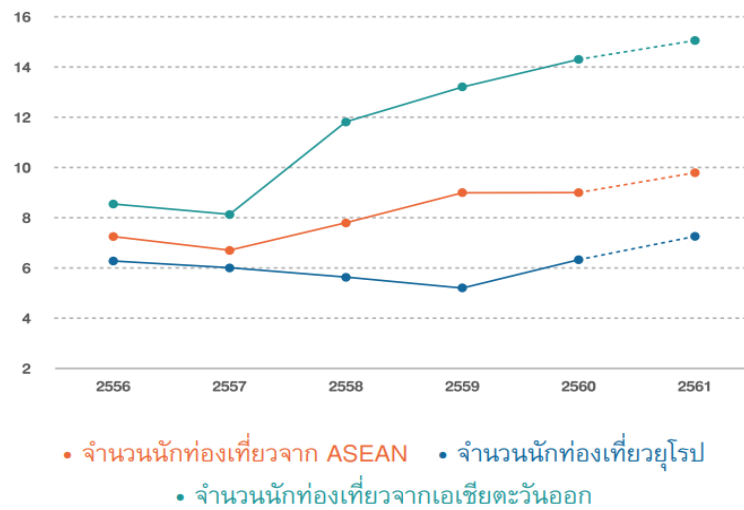
สำหรับสถานการณ์นักท่องเที่ยวจีนนั้น ในไตรมาสที่ 3/2560 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวจีน 2.68 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.03 จากไตรมาสที่ 3/2559 แต่ในเดือนตุลาคมมีนักท่องเที่ยวจีน 805,574 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.83 จากช่วงเดียวกันของปี 2559 และคาดว่าในไตรมาส 4/2560 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนรวมทั้งสิ้น 2.43 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.75 จากไตรมาสที่ 4/2559 ทำให้สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) คาดว่าในปี 2560 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนทั้งสิ้น 9.88 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.79 จากปี 2559 และในไตรมาสที่ 1/2561 นั้น คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจีน 2.62 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.58 จากไตรมาสที่ 1/2560

แผนภูมิ 6: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2555 – 2561 (คาดการณ์) หน่วย: ล้านคน



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

แผนภูมิ 7: จำนวนนักท่องเที่ยวรายภูมิภาคปี 2555 – 2561 (คาดการณ์) หน่วย: ล้านคน



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

ตารางที่ 3: ตารางคาดการณ์ค่าใช้จ่ายและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติรายภูมิภาคปี 2561

ภูมิภาค	ค่าใช้จ่ายต่อหัว (บาท)	จำนวนนักท่องเที่ยว ^ป (ล้านคน)	รายได้รวม ^ป (ล้านบาท)
เอเชียตะวันออก (ไม่รวมจีน)	47,515.19	4.66	266,770
จีน	55,326.65	10.45	594,532
อาเซียน	33,285.70	9.84	560,901
ยุโรป	84,789.95	7.23	412,125
อื่นๆ	74,569.78	5.37	306,101
รวม	57,002.14	37.55	2,140,430

ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

หมายเหตุ:

- *p* แทนค่าคาดการณ์จากแบบจำลองโดยผู้วิจัยโดยใช้ค่าเฉลี่ย จากการคาดการณ์เป็นช่วง
- ค่าใช้จ่ายต่อหัวของแต่ละภูมิภาคในปี 2561 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 จากค่าใช้จ่ายต่อหัวเฉลี่ยของแต่ละภูมิภาคในปี 2560
- ค่าใช้จ่ายต่อหัวรวม คำนวณจากค่าใช้จ่ายต่อหัวในแต่ละภูมิภาค เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนนักท่องเที่ยวในแต่ละภูมิภาค

สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) คาดว่าในปี 2561 หากไม่มีเหตุการณ์ผิดปกติใดๆ จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย 37.18 – 37.92 ล้านคน (ค่าเฉลี่ย 37.55 ล้านคน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.06 – 7.15 จากปี 2560 (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 6.10) และจะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 2.12 – 2.16 ล้านล้านบาท (ค่าเฉลี่ย 2.14 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.21 – 17.39 จากปี 2560 (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 16.30) ค่าคาดการณ์ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ รวมในปี 2561 สูงขึ้นค่อนข้างมากเป็น 57,002.13 บาทต่อหัว ซึ่งทำให้ค่าคาดการณ์การเติบโตของรายได้รวมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดสูงมากกว่าการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด

3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

อุปทานปัจจุบันและอนาคต

ตั้งแต่ปี 2552 จำนวนโรงแรมในกรุงเทพมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากหรือกว่า 4,000 ห้องเพิ่มเข้ามาในตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ และเพิ่มขึ้น 1,384 ห้องในปี 2558 ต่อมาในปี 2559 มีห้องโรงแรมเข้ามาในตลาดโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 1,952 ห้อง จำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวนี้เป็นห้องพักที่จัดอยู่ในกลุ่ม upscale หรือ midscale กว่าร้อยละ 80 ของทั้งหมด ในปีที่ผ่านมา (ปี 2560) มีห้องพักเพิ่มขึ้นประมาณ 2,933 ห้องพัก และสำหรับอุปทานห้องพักโรงแรมปีหน้า (2561) ถึงปี 2563 เป็นตลาด upscale ประมาณร้อยละ 43 midscale ประมาณร้อยละ 30 luxury segment ประมาณร้อยละ 20 โดยตลาดโรงแรมบนถนนสุขุมวิทเป็นตลาดที่มีอุปทานห้องพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในกรุงเทพฯ สำหรับปี 2561 - 2563

3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

กรุงเทพฯ ยังคงเป็นหนึ่งในเมืองท่องเที่ยวซึ่งได้รับความนิยมมากที่สุดแห่งหนึ่ง โดยกรุงเทพฯ ได้รับการจัดลำดับเป็นอันดับ 14 ของ “World’s Best Cities in 2016” ของนิตยสาร Travel+Leisure Magazine ปีพ.ศ. 2559 และในปี 2560 กรุงเทพฯ ติดอันดับ 1 สำหรับหมวดสุดยอดเมืองน่าท่องเที่ยวอันดับ 1 ของเอเชีย ประจำปี 2017 จัดอันดับโดยนิตยสาร Destination Asian อีกทั้งสำนักข่าวซีเอ็นเอ็นเผยผลสำรวจดัชนีจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลกประจำปี 2560 (2017 Global Destination Cities Index) โดยมาสเตอร์การ์ดจัดให้กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวต่างชาตินิยมมาท่องเที่ยวที่สุดในโลกประจำปี 2560 การจัดอันดับยังชี้ว่า กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากที่สุดในโลกติดกัน 2 ปีซ้อน (2559 และ 2560) โดยมาสเตอร์การ์ดเผยถึงจุดแข็งของกรุงเทพฯ และประเทศไทย คือ การมีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของประเทศ และภูมิภาค ทำให้สะดวกในการเดินทางไปจุดหมายอื่นๆ ค่าครองชีพไม่สูง อาหารอร่อย เป็นแหล่งบันเทิงในทุกด้าน มีบริการที่ดี มีการท่องเที่ยววัฒนธรรม และมีคนที่อัธยาศัยดี สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาเยือน ขณะที่จุดอ่อนของกรุงเทพฯ คือ ระบบการขนส่งที่ต้องปรับปรุง รวมถึงการต้องรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ต้องมีการวางแผนเตรียมความพร้อมให้มากขึ้น ทั้งเรื่องที่พัก, การเดินทาง, สถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งต้องการระเบียบและหลักเกณฑ์ และการดูแลเรื่องความปลอดภัยให้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การที่กรุงเทพฯ มีผู้มาเยือน 21.47 ล้านคน และมีการใช้จ่าย 14,840 ล้านดอลลาร์ ถือว่าอยู่ในระดับที่ดี และสะท้อนให้เห็นว่า กรุงเทพฯ และประเทศไทย ต้องเปิดรับนักท่องเที่ยวในทุกระดับ ตั้งแต่ Hi – Low สร้างสมดุลการท่องเที่ยว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับผู้ประกอบการท่องเที่ยวในทุกระดับ

สำหรับปี 2561 องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) เปิดเผยว่าเทรนด์ที่น่าสนใจคือ ปี 2561 จะเป็นปีการท่องเที่ยวของกลุ่ม Millennial หรือกลุ่มคนที่มีอายุตั้งแต่ 18-34 ปี ทั้งยังนิยมการท่องเที่ยวแบบ “ทริประยะสั้น” 3-5 วัน และโพลสำรวจการท่องเที่ยวแบบหลายประเทศใน 1 ทริป และกลุ่มนี้ยังนิยมนอนพักระยะ “โรงแรมหรูขนาดเล็กและโฮสเทล” (Luxury Inns and Hostel) โดยอ้างอิงจากผลสำรวจจากการค้นหาที่พักในหลายเว็บไซต์ระบุว่า นักท่องเที่ยวให้ความสนใจกับโรงแรมขนาดเล็ก หรือ โฮสเทล มากกว่าจองที่พักในโรงแรมใหญ่ แม้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่ครบครันเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดใหญ่ แต่กลุ่มนักท่องเที่ยวมองว่า ที่พักขนาดเล็กลงมีความเป็นส่วนตัวมากกว่า อีกทั้งบางแห่งยังมีโลเคชันที่ดีกว่าโรงแรมใหญ่ ทั้งยังสามารถสร้างปฏิสัมพันธ์กับนักท่องเที่ยวคนอื่นๆ ได้ง่าย และที่พักที่สามารถทำอาหารทานเอง จะได้รับความนิยมจากกลุ่มนี้

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) *ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์*

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้บริหาร โรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหาร โรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ผู้บริหาร โรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแล

ของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินงาน ธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

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

2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้ผู้เช่าช่วงและให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้นในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักพบว่าก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในการกำหนดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างผู้เช่าช่วง (บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด) และผู้ให้เช่าช่วง (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์) เกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่าคงที่ และได้รับมติให้แก้ไขสัญญาดังกล่าวในวันที่ 24 เม.ย. 2560 ซึ่งการแก้ไขสัญญาดังกล่าวส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะต้องชำระแก่กองทรัสต์ถูกปรับขึ้นเมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งการปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะไม่สามารถปรับลดได้เมื่อผลประกอบการของโครงการต่ำลงจนถึงการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไป การปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวนี้อาจส่งผลต่อการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเป็นต้นทุนการเช่าที่สูงขึ้นสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ เป็นสัญญาเช่ารูปแบบเดียวกันที่นำมาใช้กับการให้เช่าโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้าระบบประปาเป็นต้นซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติเว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ ราชดำริมีสภาพทรัพย์สินที่มีการเปิดดำเนินการประมาณ 6 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาสภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์

ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย และอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกหักภาษีที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่นการให้บริการน้ำประปาไฟฟ้าก๊าซปิโตรเลียมเหลวและการบริการกำจัดขยะผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆอันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ 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 และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถ

ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์พอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

10) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์พอยต์ ราชดำริ

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์พอยต์ ราชดำริ ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กับ สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ภายใต้อนุญาตเช่าช่วงระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กองทรัสต์ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งการที่กองทรัสต์เป็นเพียงผู้เช่าช่วงซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าหลักดังกล่าว จึงเกิดความเสี่ยงหากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าแม้เพียงข้อใดข้อหนึ่ง อาจทำให้สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก กับ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย เมื่อสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก จะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงอาคารของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนต์พอยต์ ราชดำริ จาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องมีการแสวงหาเงินสดเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ตลอดอายุสิทธิการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าหลักที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องชำระให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) รายเดือนนั้นมีมูลค่าไม่มาก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ต่อรายได้ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปี 2559 จึงทำให้ความเสี่ยงในส่วนนี้ลดลง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ป้องกันการผิดสัญญาเช่าหลักของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้

1. ได้ดำเนินการให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฝากเงินเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ดินและอาคารหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) โดยสมุดบัญชีจะจัดเก็บรักษาไว้กับทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลได้และสร้างความมั่นใจว่าบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารได้ โดยในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการชำระค่าเช่าต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) จากบัญชีของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ดำเนินการเพิ่มเงินในบัญชีดังกล่าวเพื่อรักษายอดเงินในบัญชีให้เท่ากับจำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ต่อไป

2. ทำการดูแลสถานทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกำหนดให้บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้คำรับรองต่อกองทรัสต์ว่าตลอดระยะเวลาการเข้าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัททั้งสองต่างตกลงที่จะดำเนินการควบคุมดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจะควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมซึ่งรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะมีการตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไปเพื่อให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดคงสภาพความเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้มีหนี้สินล้นพ้นตัวและสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักของโครงการได้

หาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักอันเป็นผลโดยตรงให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 พฤษภาคม 2581 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd แต่ละบริษัทต่างตกลงที่จะดำเนินการจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

12) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือ มีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ตลอดจน ในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งการชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของ โรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

2) **ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น**

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวอาจเพิ่มสูงขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆรวมทั้งกำลังซื้อการใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

3) **ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบบนทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน**

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดทำมีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกิจกรรมประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้กิจกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กิจกรรมประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกิจกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบอบของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกิจกรรมประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สินหรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กิจกรรมประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลัก

ดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดย้ายยกเลิกก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก สถานีราชดำริและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษ หรือการสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ในบริเวณโดยรอบและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ปิด ย้าย ยกเลิก ก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินหลัก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้พักอาศัย ผู้มาใช้บริการ

หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

7) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโคก

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกทม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโคกซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโคกดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบโดยตรงกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อ

เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในขอยมหาดเล็กหลวง 1

เนื่องจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่ในขอย มหาดเล็กหลวง 1 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งถูกใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยมีได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับผู้เช่าที่ดินของโครงการดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ขอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ได้ซึ่งอาจทำให้ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการทรัพย์สินได้รับความสะดวกน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้มีการออกหนังสือยินยอมให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยระบุให้อาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สามารถใช้ขอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกได้ และเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก ทางขอยมหาดเล็กหลวง 1 ตามสิทธิที่ได้รับจากหนังสือยินยอมดังกล่าวโดยมิได้เป็นการจดทะเบียนภาระจำยอม

12) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักรวมเกินความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาด

เป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักอสังหาริมทรัพย์และการเช่าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่น ๆ เช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะ

ทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐโดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินลงทุนทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 2 ในหัวข้อผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเงินของเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของ กองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ กองทรัสต์

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้แก่บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมิจิตและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันโดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ถูกกล่าวถึงก่อนหน้าจะเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการเพิ่มขึ้นและลดลงขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มี การคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสถานะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลัก
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสถานะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใด ๆ เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ในปัจจุบันยังไม่มี การเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาพเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศศักยภาพของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ถูกจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดในขณะนั้นๆ

- 3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในอนาคตกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

- 4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้ช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

- 5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

- 6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณ โดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

- 7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -