



ที่ LHFUND 0385/2569

วันที่ 22 พฤษภาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุน การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

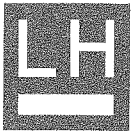
- เอกสารแนบ
1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)
  2. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกู้ยืมเงิน)
  3. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ (สำหรับการกู้ยืมเงิน)
  4. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) (“กองทรัสต์”) และคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ทำการศึกษารายละเอียดและความเหมาะสมของการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมของกองทรัสต์ รวมถึงเรื่องที่เกี่ยวข้อง และที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 12/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 เวลา 16.30 น. ได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สรวงศ์ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และมีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายละเอียดที่สำคัญของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

เจ้าของโครงการปัจจุบัน	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH)
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 299 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	(1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สรวงศ์ รวมทั้งอาคารและ



	<p>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยรอบ และส่วนควบของอาคารที่เป็นงานระบบ สาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า ประมาณ 26 ปี 7 เดือน (ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570) ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุด ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2596 และ</p> <p>(2) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นผิวของ ตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์ ทั้งนี้ ตามสภาพ ที่เป็นอยู่ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์</p>								
<p><b>ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม</b></p>	<p>(1) อาคารโรงแรม (อาคารเอ) จำนวน 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคารสูง 22 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 399 ห้อง ภัตตาคาร สำนักงาน สระว่ายน้ำ และพื้นที่จอดรถยนต์ และ</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์และอาคารจอดรถ (อาคารบี) จำนวน 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคารสูง 8 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</p> <p>อาคารทั้งสองแห่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 48.7 ตารางวา และได้เปิด ดำเนินงานแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566</p>								
<p><b>พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ</b></p>	<table border="0"> <tr> <td>- พื้นที่ห้องพักในอาคารเอ</td> <td>16,681 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่ส่วนกลางในอาคารเอและอาคารบี</td> <td>14,875 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>- พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารเอและอาคารบี</td> <td>7,328 ตารางเมตร</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ทั้งหมด</td> <td>38,884 ตารางเมตร</td> </tr> </table>	- พื้นที่ห้องพักในอาคารเอ	16,681 ตารางเมตร	- พื้นที่ส่วนกลางในอาคารเอและอาคารบี	14,875 ตารางเมตร	- พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารเอและอาคารบี	7,328 ตารางเมตร	รวมพื้นที่ทั้งหมด	38,884 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องพักในอาคารเอ	16,681 ตารางเมตร								
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคารเอและอาคารบี	14,875 ตารางเมตร								
- พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารเอและอาคารบี	7,328 ตารางเมตร								
รวมพื้นที่ทั้งหมด	38,884 ตารางเมตร								
<p><b>มูลค่าการลงทุน</b></p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>								
<p><b>มูลค่าการจัดหาผลประโยชน์</b></p>	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่ารวมประมาณ 2,937 ล้านบาท (โดยคำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง อ้างอิงจากรายงาน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์เข้าลงทุน</p>								



	ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และมีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง 2 คราวๆ ละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2578 ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ในการต่อสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราวจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า โดยจะเริ่มปรับขึ้นในปี 2573 เป็นต้นไป)
--	--

ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมต่อไป

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าการลงทุน*	มูลค่าประเมินโดยวิธีรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์ (Income Approach)**
บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท	ประมาณ 3,007.7 ล้านบาท
บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด		ประมาณ 3,003.0 ล้านบาท

**หมายเหตุ**

- \* มูลค่าการลงทุน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- \*\* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 และวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ตามลำดับ (มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งผู้จัดการกองทุนคาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2570)

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารและ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ จำนวนรวมทั้งหมดไม่เกิน 1,265 ล้านบาท ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH Bank) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุน และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์) และอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งวงเงินกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกันภายใต้การเจรจา คัดเลือก ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และ (2) การเพิ่มทุนของกองทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (“หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม”) และเงินสดภายในของกองทุน (Internal Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจำนวนประมาณ 9,636 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่ประมาณร้อยละ 41.08 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินของกองทุนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้กองทุนสามารถทำการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่า



ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ดังนั้น การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์จะต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ปัจจุบันของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจดำเนินการอื่นใดเกี่ยวกับเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินเพื่อให้เป็นไปตามประกาศหรือหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่จะได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ปัจจุบัน กองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการทบทวนการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในปี 2569 โดยคาดว่าจะได้รับการผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือหลังจากที่กองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้ว ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นช่วงเวลาของการเริ่มฟื้นตัวภายหลังการแพร่ระบาดของโควิด 19 อันส่งผลต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลก รวมทั้งผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ที่ระดับ BBB- อันเป็นอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

**1) ศักยภาพในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

**2) มูลค่าการลงทุนมีความเหมาะสม**

มูลค่าการลงทุนสูงสุดของกองทรัสต์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งสามารถอ้างอิงได้จากมูลค่าการประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษารายงานของผู้เชี่ยวชาญต่างๆ อันได้แก่ รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด จากบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

### 3) ศักยภาพของผู้เช่าช่วงและผู้บริหารโรงแรม

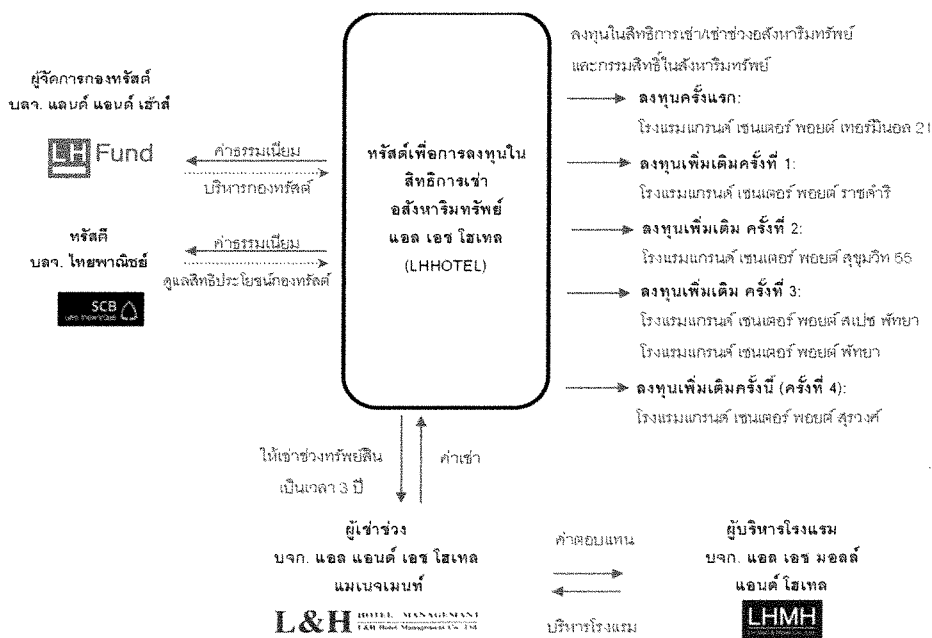
ผู้เช่าช่วงในเบื้องต้น ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) และผู้บริหารโรงแรมในเบื้องต้น ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรม และจะสามารถบริหารโรงแรมให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นผู้ที่บริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อยู่ในปัจจุบัน และสามารถดำเนินงานให้แก่องค์กรทรัสต์ได้ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีตลอดมา

### 4) การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มและขยายกลุ่มลูกค้า อันเป็นการเพิ่มศักยภาพในการเพิ่มฐานอุปสงค์ที่หลากหลายของผู้ใช้บริการมากขึ้น พร้อมกับลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของแหล่งรายได้ของค่าเช่าของกองทรัสต์ได้ในคราวเดียวกัน

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม กองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) และบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) จะแต่งตั้งให้ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) เป็นผู้บริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” ต่อไป

ทั้งนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



Jun 14



ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) ค่าเช่าคงที่ (ประมาณ 150 ล้านบาทต่อปี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคำนวณจากผลประกอบการของโครงการ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วง ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง

อนึ่ง (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 23,455 ล้านบาท) และ (ข) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 2,937 ล้านบาท (โดยคำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ภายใต้สัมมติฐานว่ากองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และมีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง 2 คราวๆ ละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2578 ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราวจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าช่วงในฉบับก่อนหน้า โดยจะเริ่มปรับขึ้นในปี 2573 เป็นต้นไป) เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 23,455 ล้านบาท) ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่เข้าข่ายกรณีที่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ สร. 26/2555")

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) และบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH) อีกทั้ง บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดของรายการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 5,937 ล้านบาท อันเป็นมูลค่าที่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 13,657 ล้านบาท) ซึ่งจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 26/2555 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีความเห็นออกเสียง ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน



ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้แก้ไขเพิ่มเติมรายการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสร. 26/2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มิตสิทธิออกเสียง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น คะแนนเสียงสูงสุดที่ต้องได้รับเพื่ออนุมัติในเรื่องดังกล่าวข้างต้น คือ จะต้องไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มิตสิทธิออกเสียง

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ วิธีการในการเข้าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ รายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงมูลค่าการลงทุนที่เหมาะสมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสาร สัญญากู้ยืมเงิน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการเจรจา และ/หรือ ติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อกำหนดดังกล่าว เป็นต้น
- 3) ใช้ดุลยพินิจในการกำหนด แก้ไขเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าลงทุน หากมีความจำเป็นหรือมีเหตุอันสมควรที่แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว อาจไม่เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์เกินสมควร โดยให้คำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่างๆ อาทิ มูลค่าการเข้าลงทุนของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ยืม เป็นต้น
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ



ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมต่อไป

เรื่องต่างๆ ที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในข้อนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

## 2. มติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากแหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ส่วนหนึ่งอาจมาจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH Bank) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท ดังนั้น จึงอาจเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 13,657 ล้านบาท) ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 26/2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง อนึ่ง วงเงินกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกัน ภายใต้การเจรจา คัดเลือก ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกู้ยืมเงิน) เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมต่อไป

## 3. มติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากแหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ส่วนหนึ่งอาจมาจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์) จำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท ดังนั้น จึงอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ตามสัญญา



ก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ สร. 27/2557”) ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง อนึ่ง วงเงินกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกัน ภายใต้การเจรจา คัดเลือก ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ (สำหรับการกู้ยืมเงิน) เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3

4. **มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 190,000,000 หน่วย ทั้งนี้ เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 1,048,919,900 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,238,919,900 หน่วย**

ทั้งนี้ การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้จะอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) สภาพแวดล้อมตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนและตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building)

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณา กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวนเงินเพิ่มทุน รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ วิธีการในการเพิ่มทุน จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โครงสร้างการออกและเสนอขาย รวมทั้งรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

2) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา และ/หรือ ติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น



3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การดำเนินการในข้อนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

5. **มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 190,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้**

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้อาจน้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกได้

ในการนี้ สัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสัญชาติไทยซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น ประกอบด้วยรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอังกฤษ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติสหรัฐอเมริกา สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติดัตช์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอิตาลี สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติโคเรอเซีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติอินเดีย สัญชาติรัสเซีย สัญชาติแคนาดา สัญชาติฟิลิปปินส์ และสัญชาติมาเลเซีย (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่มีก็ได้ และในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

**ส่วนที่ 2** จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากการจัดสรรตามส่วนที่ 1 ข้างต้น โดยจัดสรร (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทธ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง



ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อในสวนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรสวนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทุนจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 49/2555”) และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทุนตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นไปตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทุนเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนด และ/หรือ แก้ไขรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรร วิธีการเสนอขาย วิธีการจองซื้อ วิธีการชำระค่าจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิในการจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการจัดสรรหรือการปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว โดยให้แจ้งกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป
- 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น



4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

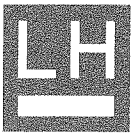
การดำเนินการในข้อนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

6. มติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2569 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะแนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
  - (1) พิจารณานุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)
  - (2) พิจารณานุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering)
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีเงื่อนไขในการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา ดังนี้

1. ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 1 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา



2. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว แต่การกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 2 และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 3 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการที่ไม่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ดังกล่าวนั้น ไม่กระทบกับมติอนุมัติในวาระที่ 1 กล่าวคือ กองทรัสต์ ยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองทรัสต์ ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)

3. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว (โดยที่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 จะได้รับมติอนุมัติหรือไม่ก็ตาม) แต่การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในวาระที่ 4 และ/หรือ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในวาระที่ 5 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าวาระที่ได้รับอนุมัติไปแล้วก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และไม่มีผลผูกพันกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในกรณีที่วาระที่ 4 ไม่ได้รับมติอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง การกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ยังมีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับ การได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ทั้งที่ไม่มีประเด็นค้าง หรือมีประเด็นค้างแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนภายใต้กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) การได้รับความเห็นชอบและรับรองจากทรัสต์เกี่ยวกับกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาและตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

7. **อนุมัติการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 8 มิถุนายน 2569**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวัฒน์ ภาวสันต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ : โทร 02 286 3484 ต่อ 420-425



**เอกสารแนบ 1**

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ  
การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์  
(สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)**

**1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งการกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ยังมีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ทั้งที่ไม่มีประเด็นค้าง หรือมีประเด็นค้างแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนภายใต้กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) การได้รับความเห็นชอบและรับรองจากทรัสต์เกี่ยวกับกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาและตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงสถานะตลาดในขณะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งลักษณะและขอบเขตการมีส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

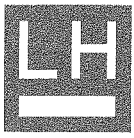
รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ("LHMH") ในฐานะผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569 LHMH เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 26.04 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ("LHH") ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ โดยที่ LHH จะแต่งตั้ง LHMH ให้เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ LHMH และ LHH มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("LH") ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ถือหุ้นทางตรงใน LHMH จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) และถือหุ้นทางอ้อมใน LHH จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่



31 มีนาคม 2569) นอกจากนี้ LHMH เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569 LHMH ถือหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณร้อยละ 26.04 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### 3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ จาก LHMH

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ LHMH

### 4. รายละเอียดทรัพย์สินที่ได้มาและจำหน่ายไป

<b>เจ้าของโครงการปัจจุบัน</b>	บริษัท แอล เอช มออลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH)
<b>สถานที่ตั้ง</b>	เลขที่ 299 ถนนสุขุมวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
<b>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์</b>	<p>(1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวงศ์ รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยรอบ และสวนควบของอาคารที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 26 ปี 7 เดือน (ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570) ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 กรกฎาคม 2596 และ</p> <p>(2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวงศ์ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นที่ของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวงศ์ ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์</p>
<b>ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</b>	(1) อาคารโรงแรม (อาคารเอ) จำนวน 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคารสูง 22 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 399 ห้อง ภัตตาคาร สำนักงาน สระว่ายน้ำ และพื้นที่จอดรถยนต์ และ



	(2) อาคารพาณิชย์และอาคารจอดรถ (อาคารบี) จำนวน 1 หลัง ซึ่งเป็นอาคารสูง 8 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคารทั้งสองแห่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 48.7 ตารางวา และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่วันที่พฤศจิกายน 2566
พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ห้องพักในอาคารเอ 16,681 ตารางเมตร</li> <li>- พื้นที่ส่วนกลางในอาคารเอและอาคารบี 14,875 ตารางเมตร</li> <li>- พื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารเอและอาคารบี 7,328 ตารางเมตร</li> </ul> รวมพื้นที่ทั้งหมด 38,884 ตารางเมตร

## 5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

### รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

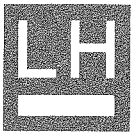
การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่สัญญาที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการข้างต้นแล้ว คิดเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 23,455 ล้านบาท)

### รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่ LHH โดยค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) ค่าเช่าคงที่ ประมาณ 150 ล้านบาทต่อปี และ (2) ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะคำนวณจากผลประกอบการของโครงการ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วง ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 2,937 ล้านบาท (โดยคำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง) อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และมีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2578 ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ในการต่อสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราวจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าเช่าคงที่ของสัญญาเช่าช่วงในปีก่อนหน้า โดยจะเริ่มปรับขึ้นในปี 2573 เป็นต้นไป)

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการข้างต้นแล้ว คิดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 23,455 ล้านบาท)



อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าสังหาริมทรัพย์แก่ LHH เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่ารวมกันเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 13,657 ล้านบาท)

#### 6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์จะอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย คือ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์ (Income Approach) โดยมูลค่าการลงทุนสูงสุดของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ประมาณร้อยละ 0.10 โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางดังต่อไปนี้

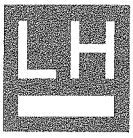
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าการลงทุน*	มูลค่าประเมินโดยวิธีรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์ (Income Approach)**
บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท	ประมาณ 3,007.7 ล้านบาท
บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด		ประมาณ 3,003.0 ล้านบาท

#### หมายเหตุ

\* มูลค่าการลงทุน ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

\*\* ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 และวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ตามลำดับ (มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2570)

อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,000 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ จำนวนรวมทั้งหมดไม่เกิน 1,265 ล้านบาท ซึ่งวงเงินกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกัน ภายใต้การเจรจา คัดเลือก ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และ (2) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินสดภายในของกองทรัสต์ (Internal Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ การกู้ยืมเงิน



ระยะยาวดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

#### 7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี จะพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ปรากฏ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าตอบแทนสำหรับการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่ LHH จะชำระให้แก่กองทรัสต์ จะมีการกำหนดเป็นเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับในอดีต

#### 8. ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

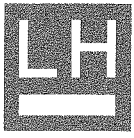
ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จากการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

#### 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ จำนวนรวมทั้งหมดไม่เกิน 1,265 ล้านบาท และ (2) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินสดภายในของกองทรัสต์ (Internal Cash) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร

#### 10. แผนการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์จาก LHH และหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์



## 11. การขออนุมัติการเข้าทำรายการ

11.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก LHMH และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ LHH ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่ารวมกันเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

11.2 แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นั้น ส่วนหนึ่งอาจมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คือ LH และบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

11.3 แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกส่วนหนึ่งอาจมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์) จึงอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 27/2557 โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

เนื่องจากเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีเงื่อนไขในการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา ดังนี้

1. ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 1 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา

2. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว แต่การกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 2 และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 3 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการที่ไม่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ดังกล่าวนั้น ไม่กระทบกับมติอนุมัติในวาระที่ 1 กล่าวคือ กองทรัสต์ยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองทรัสต์



ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)

3. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว (โดยที่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 จะได้รับมติอนุมัติหรือไม่ก็ตาม) แต่การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในวาระที่ 4 และ/หรือ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในวาระที่ 5 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าวาระที่ได้รับอนุมัติไปแล้วก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และไม่มีผลผูกพันกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในกรณีที่วาระที่ 4 ไม่ได้รับมติอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

## 12. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ในการจัดหารายได้และกระจายแหล่งรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ดียิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาปัจจัยต่างๆ เพื่อประกอบการพิจารณาการเข้าทำรายการครั้งนี้ โดยจำแนกเป็น 3 หมวดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ข้อมูลที่สำคัญดังต่อไปนี้

### **ปัจจัยด้านการเติบโตของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย**

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยยังคงสะท้อนถึงศักยภาพในการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง แม้ต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงการกลับมาที่ล่าช้ากว่าคาดของนักท่องเที่ยวชาวจีนแผ่นดินใหญ่ โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 30 ถึง 34 ล้านคนในปี 2569 เปลี่ยนแปลงจาก 32.9 ล้านคนในปี 2568 ทั้งนี้ แม้ตลาดนักท่องเที่ยวชาวจีนจะฟื้นตัวช้า แต่ตลาดนักท่องเที่ยวจากประเทศอื่น เช่น ประเทศอินเดีย และประเทศรัสเซีย กลับมีการเติบโตอย่างโดดเด่นและเข้ามาชดเชยได้บางส่วน

ในด้านอุปทาน คาดว่าภายในปี 2569 จำนวนห้องพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้นประมาณ 4,300 ห้อง โดยส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับบน (Upscale) และระดับหรู (Luxury) และโรงแรมในกรุงเทพมหานครยังคงได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง แม้การเพิ่มขึ้นของอุปทานจะทำให้การแข่งขันสูงขึ้น แต่การเพิ่มขึ้นของอุปทานในย่านสีลม - สามย่าน - สุรวงศ์ คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 3.9 จากอุปทานของโรงแรมทั้งหมดที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตตั้งแต่นั้นปี 2569 ถึงปี 2572 โดยรวมยังคงคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่ออัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy Rate) และรายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) โดยอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว ขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) อาจขยายตัวได้อย่างจำกัด จากแรงกดดันของอุปทานใหม่ ค่าเงินที่แข็งค่า และการแข่งขันในภูมิภาค อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของโรงแรมระดับบนจะช่วยยกระดับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) โดยรวมของตลาด ส่งผลให้รายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ยังมีแนวโน้มเติบโตได้



อย่างไรก็ดี ปัจจัยความเสี่ยงจากสถานการณ์ในภูมิภาคตะวันออกกลางที่ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมันและข้อจำกัดด้านเส้นทางการบิน ยังคงเป็นแรงกดดันต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมทั้งทางตรงและทางอ้อม ส่งผลให้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ปรับลดคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภายใต้สมมติฐานว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะคลี่คลายภายใน 1 ถึง 3 เดือน โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2569 จะอยู่ที่ประมาณ 30 ถึง 34 ล้านคน บริบทดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นในการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด จากการมุ่งเน้นปริมาณไปสู่การสร้าง “คุณค่า” มากยิ่งขึ้น โดยเน้นการเพิ่มมูลค่าต่อทริป การพัฒนาสินค้าและประสบการณ์ท่องเที่ยวคุณภาพสูง การสื่อสารจุดแข็งด้านความคุ้มค่าและความปลอดภัย รวมถึงการใช้เทคโนโลยีและแพลตฟอร์มดิจิทัลอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการไทย ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง

**ปัจจัยด้านการเงินซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของแหล่งรายได้ของค่าเช่าของกองทรัสต์ได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างทางการเงินที่มีประสิทธิภาพ จากต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เนื่องจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น เมื่อเทียบกับการใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงทางเดียว โดยไม่ใช้เงินทุนจากการกู้ยืมเงิน

**ปัจจัยด้านสถานะทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้**

จากการศึกษารายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายพบว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่มีข้อพิพาทใดๆ หรือมีการดำเนินคดีใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อภาระประโยชน์จากทรัสต์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากมีส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ต้องได้รับการปรับปรุง และ/หรือ แก้ไข การปรับปรุง และ/หรือ แก้ไขดังกล่าวต้องดำเนินการหรือมีแนวทางการจัดการให้แล้วเสร็จก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี

**เอกสารแนบ 2****สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์  
(สำหรับการกู้ยืมเงิน)****1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งการกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ยังมีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ทั้งที่ไม่มีประเด็นค้างค้ำ หรือมีประเด็นค้างค้ำแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนภายใต้กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) การได้รับความเห็นชอบและรับรองจากทรัสต์เกี่ยวกับกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาและตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งลักษณะและขอบเขตการมีส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("LH Bank") ซึ่งอาจเป็นผู้ให้กูยืมหนึ่ง ซึ่งจะให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ LH Bank มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("LH") และบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์ซีเรียล กรุป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ตามรายละเอียดดังนี้

(1) LH ถือหุ้น (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ใน LHFG จำนวนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยที่ LHFG ถือหุ้นทางตรงในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทำให้ LH ถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

(2) LH ถือหุ้น (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) ใน LHFG จำนวนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยที่ LHFG ถือหุ้นทางตรงใน LH Bank จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทำให้ LH ถือหุ้นทางอ้อมใน LH Bank คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)



นอกจากนี้ LH Bank ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569 LH Bank ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณร้อยละ 2.57 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

### 3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจาก LH Bank โดยนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

### 4. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่จะแสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป

### 5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้

เมื่อคำนวณขนาดของรายการแล้ว จะมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มีจำนวนประมาณ 13,657 ล้านบาท)

### 6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะมีการกำหนดให้เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) สำหรับค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยหรือค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้หรือผู้รับบริการรายอื่น โดยการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ย เป็นต้น



**7. ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากกู้ยืมเงิน**

ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

**8. การขออนุมัติการทำรายการ**

8.1 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจาก LH Bank ตามรายละเอียดที่ระบุข้างต้น โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

8.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่ารวมกันเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

8.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกส่วนหนึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557 เนื่องจากกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

เนื่องจากเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีเงื่อนไขในการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังนี้

1. ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 1 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา
2. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว แต่การกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 2 และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 3



(ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการทรัสต์จะถือว่า การที่ไม่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ดังกล่าวนั้น ไม่กระทบกับมติอนุมัติในวาระที่ 1 กล่าวคือ กองทรัสต์ ยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองทรัสต์ ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)

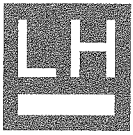
3. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว (โดยที่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 จะได้รับมติอนุมัติหรือไม่ก็ตาม) แต่การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในวาระที่ 4 และ/หรือ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในวาระที่ 5 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการทรัสต์จะถือว่า วาระที่ได้รับอนุมัติไปแล้วก่อนหน้านี้ทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และไม่มีความผูกพันกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในกรณีที่วาระที่ 4 ไม่ได้รับมติอนุมัติ ผู้จัดการทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา

**9. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์คาดว่าจะต้องชำระสำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้ จะอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น สิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และไม่ได้ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

**10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี

**เอกสารแนบ 3****สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์  
(สำหรับการกู้ยืมเงิน)****1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งการกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ยังมีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ทั้งที่ไม่มีประเด็นค้างค้ำ หรือมีประเด็นค้างค้ำแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนภายใต้กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) การได้รับความเห็นชอบและรับรองจากทรัสต์เกี่ยวกับกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาและตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับทรัสต์ รวมทั้งลักษณะและขอบเขตการมีส่วนได้เสีย**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นผู้ให้กูยหนึ่ ซึ่งจะให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

**3. ลักษณะทั่วไปของรายการ**

กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

**4. เงื่อนไขในการทำรายการ**

เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่จะแสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป



## 5. ขนาดของรายการ

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกิน 1,265 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้

## 6. ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

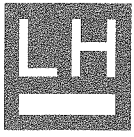
ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

## 7. การขออนุมัติการทำรายการ

7.1 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างหนึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 27/2557 เนื่องจากกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดที่ระบุข้างต้น โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (LHMH) และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่ารวมกันเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

7.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างหนึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) รายเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH) และบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เฮียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG)) โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง



เนื่องจากเรื่องข้อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์จึงมีเงื่อนไขในการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์พิจารณา ดังนี้

1. ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 1 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์จะไม่เสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์พิจารณา

2. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์แล้ว แต่การกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 2 และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 3 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์จะถือว่าการที่ไม่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ดังกล่าวนั้น ไม่กระทบกับมติอนุมัติในวาระที่ 1 กล่าวคือ กองยวทรัพย์สตร์ยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองยวทรัพย์สตร์ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)

3. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์แล้ว (โดยที่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 จะได้รับมติอนุมัติหรือไม่ก็ตาม) แต่การเพิ่มทุนของกองยวทรัพย์สตร์ในวาระที่ 4 และ/หรือ การจัดสรรหน่วยยวทรัพย์สตร์เพิ่มเติมในวาระที่ 5 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์จะถือว่าวาระที่ได้รับอนุมัติไปแล้วก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และไม่มีผลผูกพันกองยวทรัพย์สตร์หรือผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ และในกรณีที่วาระที่ 4 ไม่ได้รับมติอนุมัติ ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์จะไม่เสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์พิจารณา

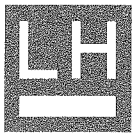
## 8. ความเห็นของผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์เกี่ยวกับรายการ

ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์เห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ เนื่องจากจะช่วยให้กองยวทรัพย์สตร์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยยวทรัพย์สตร์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองยวทรัพย์สตร์ด้วย ในขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองยวทรัพย์สตร์คาดว่าจะต้องชำระสำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้ จะอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น สิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในสวนทุนของกองยวทรัพย์สตร์อย่างมีนัยสำคัญ และผู้จัดการกองยวทรัพย์สตร์เห็นว่าธุรกรรมที่กองยวทรัพย์สตร์จะกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของยวทรัพย์สตร์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และไม่ได้ทำให้กองยวทรัพย์สตร์เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สตร์



9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

**เอกสารแนบ 4**

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
วันที่ 22 พฤษภาคม 2569**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“**กองทรัสต์**”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (“**หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**”) ของกองทรัสต์ ดังนี้

**1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 190,000,000 หน่วย ทั้งนี้ เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 1,048,919,900 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,238,919,900 หน่วย

**2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม****2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์**

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ยกตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ในการนี้ สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีใช้สัญชาติไทยซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ยกตามกฎหมายต่างประเทศนั้น ประกอบด้วยรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอังกฤษ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติสหรัฐอเมริกา สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอิตาลี สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติโครเอเชีย สัญชาติเยอรมัน สัญชาติอินเดีย สัญชาติรัสเซีย สัญชาติแคนาดา สัญชาติฟิลิปปินส์ และสัญชาติมาเลเซีย (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด



ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

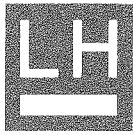
**ส่วนที่ 2** จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากการจัดสรรตามส่วนที่ 1 ข้างต้น โดยจัดสรร (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทธ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการจัดสรร ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 49/2555”) และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลาจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
<b>ส่วนที่ 1</b> ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด หมายเหตุ (1)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (2)	กำหนดในภายหลัง หมายเหตุ (1)	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	หมายเหตุ (3), (4), (5), (6) และ (7)



จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลาของซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)					
<b>ส่วนที่ 2</b> (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่ เห็นสมควร	ส่วนที่เหลือจาก การออกและเสนอ ขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง <u>หมายเหตุ (1)</u>	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	<u>หมายเหตุ</u> <u>(3), (5), (6)</u> <u>และ (7)</u>

**หมายเหตุ**

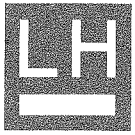
- การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้จะอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) สภาพตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนและตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building)
- อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หักด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในราคาต่อหน่วยตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ออกตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ทจ. 49/2555 และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท
- วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) จะถูกกำหนดภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป



- (5) ให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวนเงินเพิ่มทุน รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ วิธีการในการเพิ่มทุน จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โครงสร้างการออกและเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุน และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรร วิธีการเสนอขาย วิธีการจองซื้อ วิธีการชำระค่าจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิในการจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการจัดสรรหรือการปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป (3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และ (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ
- (6) การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 รวมทั้งการมอบอำนาจตามรายละเอียดข้างต้น จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง
- (7) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

## 2.2 การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด



ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้บัตรเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

**3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ผู้จัดการกองทุนจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2569 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้วันที่ 8 มิถุนายน 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)

**4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและแจ้งธนาคารอนุญาต**

ภายหลังที่ได้รับขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนตามที่เสนอในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อไป

**5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม**

เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

**6. ประโยชน์ที่กองทุนจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย**

กองทุนจะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลให้กองทุนมีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น อีกทั้ง กองทุนจะมีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุนเพิ่มเติมทั้งในแง่ของรายได้และความมีเสถียรภาพที่มากขึ้น นอกจากนี้ การที่กองทุนมีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้นายทุนมีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

**7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน**

กองทุนจะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยผู้จัดการกองทุนคาดว่าจะส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้ง กองทุนจะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน



8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ไม่มี

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

9.1 กำหนดให้วันที่ 8 มิถุนายน 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2569 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- |           |  |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน   |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน  |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์   |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์  |
| วาระที่ 5 | พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม<br>(1) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)<br>(2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) |
| วาระที่ 6 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)   |

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีเงื่อนไขในการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังนี้



1. ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 1 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

2. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว แต่การกู้ยืมเงินจากธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 2 และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวาระที่ 3 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการที่ไม่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ดังกล่าวนั้น ไม่กระทบกับมติอนุมัติในวาระที่ 1 กล่าวคือ กองทรัสต์ยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองทรัสต์ยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นๆ ที่ไม่ใช่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)

3. ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว (โดยที่วาระที่ 2 และ/หรือวาระที่ 3 จะได้รับมติอนุมัติหรือไม่ก็ตาม) แต่การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในวาระที่ 4 และ/หรือ การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในวาระที่ 5 (ไม่ว่าจะวาระใดวาระหนึ่ง หรือทั้งสองวาระ) ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่า วาระที่ได้รับอนุมัติไปแล้วก่อนหน้านี้ทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และไม่มีผลผูกพันกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในกรณีที่วาระที่ 4 ไม่ได้รับมติอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เสนอวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

อนึ่ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งการกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ยังมีความไม่แน่นอน โดยจะขึ้นอยู่กับ การได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ทั้งที่ไม่มีประเด็นค้าง หรือมีประเด็นค้างแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนภายใต้กฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง) การได้รับความเห็นชอบและรับรองจากทรัสต์เกี่ยวกับกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาและตกลงกับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวัฒน์ กวสันต์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล