

หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับ ใ้ถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินมาจาก

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1) ระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน                         | 3,152,747,000 บาท |
| 2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน | 800,000,000 บาท   |
| โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน                              | 3,952,747,000 บาท |

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 308,932,600 – 315,274,700 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10.00 บาทต่อหน่วย

และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 10.00 บาท

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงิน ในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและจากการกู้ยืมไปลงทุนใน

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 27 กรกฎาคม 2558

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ 24 พฤศจิกายน 2558

ระยะเวลาจองซื้อ

สำหรับนักลงทุนรายย่อย ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย 27 พฤศจิกายน 2558 - 3 ธันวาคม 2558

สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน และ

ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน 4 และ 8 - 9 ธันวาคม 2558

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
คำจำกัดความ	1
<b>ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)</b>	<b>8</b>
1. สารสำคัญของกองทรัสต์	8
1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้	8
1.2 นโยบายการลงทุน	10
1.3 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	11
1.4 ค่าเช่า	18
1.5 การกู้ยืมเงิน	20
1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	22
1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	25
1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์	31
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	32
2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	32
2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก	32
2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	33
2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	33
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์</b>	<b>35</b>
1. ปัจจัยความเสี่ยง	35
1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	36
1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก	43
1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	50
1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	54
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	59
2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	59
2.1.1 รายละเอียดโครงการ	59
2.1.2 จุดเด่นของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	61
2.1.3 รายละเอียดของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	62
2.1.4 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	63
2.2 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน	65
2.2.1 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน	65
2.2.2 การวิเคราะห์โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	66

หัวข้อเรื่อง	หน้า	
2.3	มูลค่าของทรัพย์สินหลัก	67
2.4	การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	67
2.4.1	รายละเอียดการทำธุรกรรม	67
2.4.2	มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	69
2.4.3	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	69
2.4.4	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าเช่า	74
2.5	การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	75
2.5.1	รายละเอียดการทำธุรกรรมและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	75
2.5.2	เหตุผล ความจำเป็นและความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขของธุรกรรม	75
2.6	การกู้ยืมเงิน	76
2.6.1	สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน	76
2.6.2	ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน	77
3.	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	78
4.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	78
4.1	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	78
4.2	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	81
4.2.1	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	81
4.2.2	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	93
4.2.3	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	93
4.2.4	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	110
4.3	รายละเอียดผู้เช่าช่วง	113
4.3.1	ข้อมูลทั่วไป	113
4.3.2	คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เช่าช่วง	113
4.3.3	ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	113
4.3.4	ระยะเวลาการดำเนินการ	113
4.3.5	กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าช่วงเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์	114
4.4	รายละเอียดผู้บริหารโรงแรม	114
4.4.1	ข้อมูลทั่วไป	114
4.4.2	ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์	114

หัวข้อเรื่อง	หน้า
4.4.3 ระยะเวลาการดำเนินการ	114
4.4.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหาร โรงแรมซึ่งผู้เช่าช่วงแต่งตั้งที่อาจ แข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	115
5. ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์	115
5.1 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559	115
5.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับงวด 12 เดือนระหว่าง 1 มกราคม 2559 – 31 ธันวาคม 2558	117
6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	119
6.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	119
6.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	122
7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	124
8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	145
8.1 การก่อตั้งกองทรัสต์	145
8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	145
8.1.2 วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	145
8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	147
8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์	155
9. ผู้จัดการกองทรัสต์	156
9.1 ข้อมูลทั่วไป	156
9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	156
9.3 โครงสร้างการจัดการ	156
9.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	162
9.5 การบริหารจัดการ	172
9.6 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์	175
9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	176
9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	176
9.9 คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	177
9.10 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์	178
9.11 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น	179
10. ทรัสต์	180
10.1 ข้อมูลทั่วไป	180
10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	180
10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์	180

หัวข้อเรื่อง	หน้า
10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	186
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์	186
11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	186
11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	187
12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	192
12.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	192
12.2 วิธีการกู้ยืมเงิน	193
12.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน	194
12.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก	194
13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	195
13.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	195
13.2 เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	196
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต	196
14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	196
14.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม	198
14.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	200
14.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	201
14.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)	202
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	202
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์</b>	<b>203</b>
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	203
2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	207
3. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	207
3.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์	207
3.2 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	208
3.3 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	208
3.4 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	209
3.5 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์	209
3.6 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์	210
3.7 วันและวิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	212
3.8 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์	222
3.9 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์	223
3.10 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์	224
4. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	226

หัวข้อ	หน้า
5. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้	226
6. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์	227
<b>ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	<b>229</b>

**เอกสารแนบ :**

เอกสารแนบ 1	ร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
เอกสารแนบ 2	หนังสือรับรองของทรัสต์
เอกสารแนบ 3	สรุปรายงานการประเมินค่า
เอกสารแนบ 4	งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2559
เอกสารแนบ 5	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none"><li>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</li><li>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li><li>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li></ol>
การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าช่วงและการให้เช่าดังกล่าว โดยในเบื้องต้นกองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

การประเมินค่า	หมายถึง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	หมายถึง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	1. อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. โดยในครั้งนี้นี้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนประกอบด้วย 2.1 สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถและส่วนควบของ



		<p>อาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>2.2 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ได้ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรา อยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น</p>
ทรัสต์	หมายถึง	บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทในเครือ	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้้นำการบริหารจัดการ และนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 40/2557	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทธ. 70/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการในการจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบริษัท	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ใน

		ฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท หลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้เช่าช่วง	หมายถึง	บุคคลที่เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งในเบื้องต้น ได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แทนบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงบุคคลซึ่งเช่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย
ผู้บริหารโรงแรม	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งและมอบหมายจากผู้เช่าช่วงให้บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ บริษัท แปซิฟิก เรียดเอสเตท จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากผู้เช่าช่วงให้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวแทน บริษัท แปซิฟิก เรียดเอสเตท จำกัด
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้ง ทรัสต์แล้ว
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

		และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด)
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) กับทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือกฎเกณฑ์หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

หมายเหตุ

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ปัจจุบันใช้ชื่อตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม คือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการเปลี่ยนชื่อโรงแรมที่ใช้ในปัจจุบันเป็นโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมกับการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้เช่าช่วง

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
(LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust :LHHOTEL)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHHOTEL
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

#### 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	308,932,600 – 315,274,700 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	3,089,326,000 – 3,152,747,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการเสนอขายในเบื้องต้น <sup>(1)</sup> ดังนี้ เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินประมาณ <sup>(2)(3)(4)</sup> 46,340,000 – 47,291,300 หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันประมาณ 20,000,000 – 40,000,000 หน่วย เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ประมาณ 215,092,600 – 240,483,400 หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อยประมาณ 7,500,000 หน่วย
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่าย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ :

- (1) ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็น  
ธรรม และ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกัน  
การจำหน่ายของสวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่  
ละประเภทข้างต้น (Claw back/Claw forward) หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่  
กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อ  
หน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น
- (2) เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน แบ่งเป็น
- เสนอขายต่อบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH  
(ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน): ประมาณ 27,804,000— 28,374,800 หน่วย  
โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ LH หรือบริษัทในเครือของ LH จะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ  
9 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนี้
  - เสนอขายต่อ GIC Pte Ltd (“GIC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd  
(ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน): ประมาณ 18,536,000–18,916,500 หน่วย  
โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจริงให้แก่ GIC จะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 6 ของหน่วยทรัสต์ที่  
ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนี้
- (3) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง
- 1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้  
ตี้ จำกัด
  - 2) GIC Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd โดย Reco Resorts Pte Ltd เป็นผู้ถือ  
หุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
  - 3) บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทดังกล่าวข้างต้น

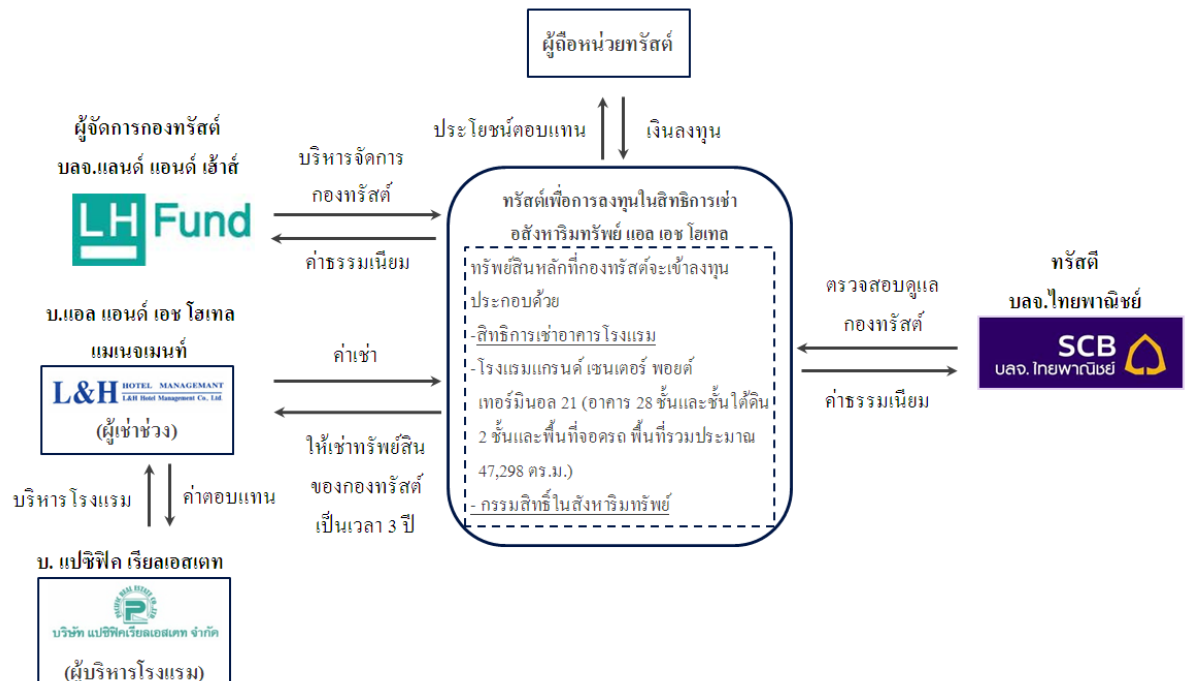
- (4) ซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ตามข้อกำหนดของประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ ที่ ทธ. 70/2552 และประกาศที่ ทจ. 40/2557

## 1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตาราง เมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงาน ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ อาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์ จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนขบวนรถชานกรุงเทวมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานี อโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 4,010 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

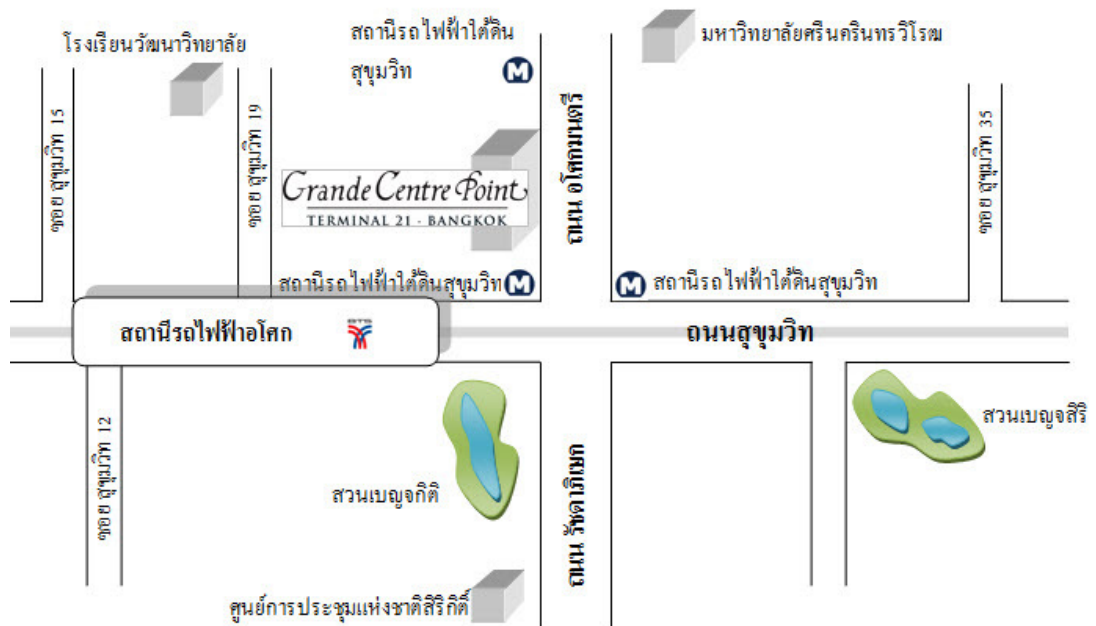
โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้





1.3 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

1.3.1 รายละเอียดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21



ตารางแสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 ซึ่งมีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

รายละเอียด	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u>	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (ประมาณ 25 ปี)
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<i>พื้นที่ที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน (ตารางเมตร)</i>	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
<i>รายได้รวมและการประมาณการ (ล้านบาท)</i>	
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	471
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	582
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	553
รายได้รวมสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558	247
ประมาณการรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 <sup>(1)</sup>	688
<i>ค่าใช้จ่ายรวมและการประมาณการ (ล้านบาท)</i>	
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	254
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	305
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	295
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558	123
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจากอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 <sup>(1)</sup>	335
<i>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</i>	
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	3,800 ล้านบาท (ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2558)
บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	3,850 ล้านบาท (ณ วันที่ 23 มิถุนายน 2558)
<i>ราคาที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุน</i>	ไม่เกิน 4,010 ล้านบาท
<i>สถิติการดำเนินงาน</i>	
อัตราการเข้าพักสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ร้อยละ 83
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) <sup>(2)</sup>	3,327

หมายเหตุ:

<sup>(1)</sup> ตรวจสอบประมาณการ โดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(2) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าห้องพัก (ไม่รวมรายได้ค่าอาหารเช้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ) ในรอบระยะเวลาห้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558

### 1.3.2 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้

มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	มูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้โดยวิธีรายได้	มูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้โดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า
ไม่เกิน 4,010 <sup>(1)</sup> ล้านบาท	3,800 ล้านบาท	1,434 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	24 มิถุนายน 2558
	3,850 ล้านบาท	1,514 ล้านบาท	บริษัท ทีเอพี แวลูแอชั่น จำกัด	23 มิถุนายน 2558

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาต และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

ทั้งนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

#### ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ ในมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นจะอ้างอิงจากการประเมินค่าทรัพย์สินหลักโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขของสัญญาเช่า/เช่าช่วง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนและตราสารหนี้ อัตราผลตอบแทนในการ

ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ประมาณ 3,800 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินประมาณร้อยละ 5.5 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”) เท่ากับร้อยละ 8.25 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุน และโอกาสในการเติบโต โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยเป็นการระดมทุนเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการ คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.39

โดยเมื่อหักประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนแล้ว คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield) ในกรณีที่มีการกู้ยืมไม่เกิน 800 ล้านบาทจะเท่ากับร้อยละ 4.25 และในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรกจะเท่ากับร้อยละ 3.39 ดังตารางด้านล่าง

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง) โดยในช่วง 3 ปีแรกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราคงที่และปลอดเงินต้น ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินต้นในปีที่ 4 เป็นต้นไป และเป็น การทยอยชำระคืนเพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราดอกเบี้ยในช่วงเวลาหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา มีอัตราไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดวงเงินกู้ (ไม่เกิน 800 ล้านบาท) เงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืม)

เว้นไว้โดยเจตนา

เว้นไว้โดยเจตนา

## เว้นไว้โดยเจตนา

---

2. มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินต่ำสุดระหว่างราคาประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 รายประมาณ 3,800 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินประมาณร้อยละ 5.5 โดยผลต่างดังกล่าวอาจเกิดจากความแตกต่างของ
- 1) สมมติฐานหลักในการประเมินมีความแตกต่างระหว่างนักลงทุนและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
  - 2) มุมมองความเสี่ยงของการลงทุน และ
  - 3) โครงสร้างแหล่งเงินทุนในการลงทุนของนักลงทุนและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

เนื่องด้วยการคาดการณ์โอกาสในการเติบโตและความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ โรงแรมต้องพิจารณาหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและการเมืองโดยรวม ทำให้ที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ความผันผวนของค่าเงิน ธุรกิจที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เป็นต้น โดยมุมมองเกี่ยวกับธุรกิจ โรงแรม และ/หรือทรัพย์สินหลักของนักลงทุนอาจมีความแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งโอกาสในการปรับค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักซึ่งทำให้นักลงทุนอาจมีการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและทำให้มูลค่าการลงทุนแตกต่างจากมูลค่าประเมินต่ำสุด

อีกทั้ง นักลงทุนมีหลายประเภท โดยมีมุมมองความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักแตกต่างกันไป ซึ่งอาจมีมุมมองแตกต่างจากผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ มุมมองความเสี่ยงในการลงทุนจะสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยคำนวณความเสี่ยงจากอัตราคิดลดซึ่งอาจต่ำกว่าสมมติฐานอัตราคิดลดของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 11) กล่าวคือ ภายใต้สมมติฐานในการประมาณการของผู้ประเมินอิสระ นักลงทุนอาจวิเคราะห์ความเสี่ยงในการลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าความเสี่ยงที่ผู้ประเมินอิสระคาดการณ์ไว้จึงทำให้ต้องการผลตอบแทนที่ต่ำกว่าสมมติฐานการคิดลดของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 11)

นอกจากนี้ปัจจัยในด้าน โครงสร้างเงินทุนมีผลกระทบต่อความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักและมูลค่าประเมิน กล่าวคือ การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน มิใช่การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่อนักลงทุน โดยตรง จึงทำให้การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระไม่สะท้อนถึงปัจจัยในเรื่องของโครงสร้างเงินทุนซึ่งหมายถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการหาแหล่งเงินทุนประเภทหนึ่งที่มีต้นทุนต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภทอื่นอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้อัตราการคิดลดของผู้ประเมินอิสระซึ่งพิจารณาแบบ ไม่มีการกู้ยืมเงิน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งพิจารณาแบบมีการกู้ยืมเงินอาจมีความแตกต่างกัน ดังนั้นมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักอาจสูงกว่าราคาประเมินหรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งคือ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วยมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 5.5 บนสมมติฐานที่เหมือนกัน ในการดำเนินงานต่างๆ ของทรัพย์สินหลักไม่ได้หมายถึงอัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราการคิดลดของผู้ประเมินอิสระ (ร้อยละ 11)

#### 1.4 ค่าเช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าจะพิจารณาตามระยะเวลาการเช่าจริงโดยใช้วิธีการคำนวณตามข้อ 1.4.1 และ 1.4.2 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักต่อไปภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก) โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าดังต่อไปนี้

##### 1.4.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตรารวม 240 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งเป็นค่าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 200 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 50 ล้านบาท และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์จำนวน 40 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 10 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไป อัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่าช่วงโดยที่รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณา เมื่อมีการต่อสัญญา กองทรัสต์จะให้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม และให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่ารวม



#### 1.4.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันทุกไตรมาส โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)$$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85

ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสที่นั้น (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสที่นั้น (ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสที่นั้น ซึ่งรวมถึง

- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าตอบแทนการจัดการรายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม
- ค่าตอบแทนการดำเนินงาน ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดการรายได้ ตามลำดับ

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสที่นั้น (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.4.1

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้ว มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ที่ผู้เช่าช่วงควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 1.4.2 โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าช่วงที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงสำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส และในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วงสำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันสุทธิประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสปัจจุบันที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระไว้เกิน กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่า

แปรผันที่รับชำระเกินและคงเหลืออยู่ภายหลังจากหักค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบันแล้ว ไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับในรอบไตรมาสถัดไปจนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินคงเหลือเป็นศูนย์ โดยที่การชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้รับระบุไว้ข้างต้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันสิ้นไตรมาส ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระค่าเช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยคิดนัด ได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

#### 1.4.3 การดูแลสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลประกอบการของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 และจะควบคุมดูแลสัดส่วนของค่าเช่าแปรผันให้ไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบของค่าเช่าคงที่ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายหลักทรัสต์ โดยจะคำนวณสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่เกิดขึ้นจริงทุกๆไตรมาสและจะประมาณการสัดส่วนดังกล่าวจากงบประมาณประจำปีทุกปี หากพบว่าสัดส่วนของค่าเช่าแปรผันเกินกว่าร้อยละห้าสิบของค่าเช่าคงที่คำนวณเฉลี่ยต่อปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงต่อไปทั้งนี้ เป็นไปตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงได้มีการตกลงไว้แล้วที่จะร่วมกันแก้ไขเงื่อนไขค่าเช่าหากเกิดกรณีดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายหลักทรัสต์

#### 1.5 การกู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
วงเงินกู้	ไม่เกิน 800 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1  (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างลำดับไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์</li> <li>LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง</li> </ul>

	จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนเว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มี</li> </ul>

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน โดยจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ซึ่งดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านั้นที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

#### 1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันเริ่มมีผลใช้บังคับของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าคงที่	240
รายได้ค่าเช่าแปรผัน	96
รายได้จากค่าเช่า <sup>(1)</sup>	336
ดอกเบี้ยรับ	1
รวมรายได้	337
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	(27)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ <sup>(3)</sup>	(9)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(51)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	
ประมาณการอัตราการจัดเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	92.06

	ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) <sup>(4)</sup>	328.62
<b>ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย(บาท)	0.026
<b>รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.825</b>

**หมายเหตุ:**

<sup>(1)</sup> รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”)

<sup>(2)</sup> ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนทรัสต์ในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ

<sup>(3)</sup> กองทรัสต์เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตและค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

<sup>(4)</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างกันไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (อัตราผลประโยชน์ตอบแทน) ดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ณ ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และมีอาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559

**การประมาณการเงินลงทุนของกองทรัสต์ด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)**

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปี ในกรณีที่กองทรัสต์มี Unrealized loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง

การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด กฏระเบียบ และ/หรือ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคตได้

จากข้อมูลข้างต้น ประเมินการเงินลงทุน (เงินสด) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาดด้วยระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี) หรือประมาณร้อยละ 4.00 ต่อปี ดังนั้น ประเมินการอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ หรือประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินสด) ที่จะถูกทยอยคืน

ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินสดของกองทรัสต์ปี พ.ศ. 2559

	ประมาณการงวดวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.8250
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (บาท)	10.00
ประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	8.25
ประมาณระยะเวลาการเช่า (ปี)	25
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	4.00

	อัตรา (ร้อยละ)	จำนวน (บาท/หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี	4.25	0.425	51.52
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี	4.00	0.400	48.48
คิดเป็นเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.25	0.825	100.00

หมายเหตุ:

ทั้งนี้ การประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง โดยที่ค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังไม่ได้รับผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินทรัพย์สิน (Unrealized loss)

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 4 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(3)</sup>		ไม่เกินร้อยละ 20
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก</li> <li>(ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน</li> </ul> </li> </ul>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายและค่าขายหน้าในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหน่วยทรัสต์</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้พนักงานลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>	<p>เสนอขายครั้งแรก ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ณ วันที่ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>เมื่อมีการเพิ่มทุน ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าจดทะเบียนที่เพิ่ม</p> <p>ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV ณ วันที่สิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์                             <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา</li> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</li> <li>ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษา</li> </ol> </li> </ul>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
กฎหมายและที่ปรึกษาภาษี ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน รวมถึงค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญอื่น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมทราสต์ดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted NAV <sup>(1)</sup> ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าในการซื้อ จำน่าย หรือ โอนสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำน่าย จ่าย หรือ โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หรือ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</li> <li>(4) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำนายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</li> </ol> </li> </ul>	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของ NAV ต่อปี  ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือ จำน่าย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า	ตามที่จ่ายจริง



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>(5) ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</p> <p>(6) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p> <p>(7) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(9) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>(10) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ตลอดจนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีอื่นของกองทรัสต์</p> <p>(11) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์</p> <p>(12) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่าย ในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริม การขาย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการ บริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและ ทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ ร่วมกัน ระหว่างศูนย์การค้า และ โรงแรม จะแบ่งความรับผิดชอบตาม สัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง</p> <p>(13) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินของ กองทรัสต์</p> <p>(14) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียม อื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมาย กำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษี โรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น</p> <p>(15) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นและ เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา ผลประโยชน์ในทรัพย์สินของ กองทรัสต์ รวมทั้งที่เกิดขึ้นเนื่องจาก การปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่ สำนักงาน กสท. กำหนด</p> <p>(16) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุม งาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/ หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิ</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>ที่ ศ น์ หรือ ภู มิ ส ถ า ปั ต ย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ ลงทุนไว้หรือมีไว้</p> <p>(17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือ ปรับปรุง หรือ ซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ไว้แล้วเสร็จ</p> <p>(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถามหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(19) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดง รายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานหรือ หนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงาน ประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่ง เอกสารดังกล่าว</p> <p>(20) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p> <p>(21) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือ ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่ม ทุน และ/หรือ การลดทุน</p> <p>(22) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ เกิดขึ้น โดยชอบ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจาก</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>สำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(23) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(24) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อื่นประกอบด้วย</p> <p>1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</p> <p>2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการเลิกกองทรัสต์</p> <p>3) ค่าใช้จ่าย และ / หรือ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์</p> <p>4) ค่าใช้จ่าย และ / หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</p> <p>(26) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง</p> <p>(27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
(28) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)		ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> Adjusted NAV = มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

<sup>(2)</sup> เพดาน (ร้อยละของ NAV) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

<sup>(3)</sup> ประมาณการสำหรับปี 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

<sup>(4)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

## 1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล นี้มีเงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

- 1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน
- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.8.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยสรุป เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 3) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ผู้เช่าช่วงและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 4) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 6) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 8) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 9) กองทรัสต์ต้องพึ่งพานักศัลยกรรมนอกสำหรับการให้บริการบางประการ
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
- 11) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
- 12) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิคนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 13) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

### 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ
- 2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสียหายจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

- 3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และ โครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- 6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก
- 7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง
- 9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน
- 5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 6) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจ โรงแรมและผู้บริหารโรงแรม

### 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน
- 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

- 3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
- 8) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์



## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 4 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เลขทะเบียนบริษัท 0105551006645 เว็บไซต์ [www.lhfund.co.th](http://www.lhfund.co.th) โทรศัพท์ 02-286-3484 และ 02-679-2155 โทรสาร 02-286-3585 และ 02-679-2150 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 4.3) โดยกองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าว โดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ดังนั้นความเสี่ยงที่ในปัจจุบันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและ โอกาสของกองทรัสต์จึงอาจไม่ได้ระบุไว้ในขณะนี้

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคตความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้นหรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคตการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวนอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 4 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เลขทะเบียนบริษัท 0105551006645 เว็บไซต์ [www.lhfund.co.th](http://www.lhfund.co.th) โทรศัพท์ 02-286-3484 และ 02-679-2155 โทรสาร 02-286-3585 และ 02-679-2150 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งแล้วโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 4.3) โดยกองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ดังนั้นความเสี่ยงที่ในปัจจุบันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์จึงอาจไม่ได้ระบุไว้ในขณะนี้

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคตความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้นหรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคตการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ในปัจจุบันและมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวนอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินหลักโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักอย่างละเอียดอย่างไรก็ดีการตรวจสอบข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินหลักไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

นอกจากนี้รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินหลักอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วนอันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินหลักที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้และทรัพย์สินหลักอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการจัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้นนอกจากนั้นราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้นผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุนดังนั้นผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 1.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรพิจารณาหนังสือชี้ชวนฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนี้ก่อนตัดสินใจในการลงทุนในหน่วยทรัสต์

#### 1) **กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน**

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในอดีต เพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้เปิดดำเนินการมาแล้ว ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2555 แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต หรือประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่แสดงในเอกสารแนบ 4 “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน” ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 รายงานประมาณ

การรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่างๆ ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

**2) สมมติฐานในรายงานประมาณการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์**

ประมาณการตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4 รายงานประมาณการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานนั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์สำหรับงวดประมาณการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์นั้นเป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต และประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 4 รายงานประมาณการรับกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่างๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ รายได้ตามที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินหลักซึ่งอาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น อัตราค่าเช่าคงที่ลดลงเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า และการปรับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงอาจไม่เป็นไปตามประมาณการ การไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง เป็นต้น โปรดพิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมในหัวข้อ “ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์” ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนนี้ ปัจจัยที่อาจมีผลต่อความอ่อนไหวของประมาณการการปันส่วนกำไรของกองทรัสต์มากที่สุดคือ การแปรผันของอัตราค่าเช่าแปรผันและอัตราการเติบโตของค่าเช่าห้องพักรายวัน อัตราการเติบโตของอัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์รวมกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ที่มีต่อผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่

ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

- 3) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจ โรงแรมให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักคั้งนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ผู้บริหารโรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้นอกจากนี้หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- 4) **รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง**

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง (เปิดเผยไว้ในหัวข้อที่ 1.4) ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้น ในขณะที่ขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วง

อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานในระยะเวลาประมาณ 3 ปี ของ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว พบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาการเช่าภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผิคนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง และสัญญาเช่าตามปกติ

**5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็น การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายใน อสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งจะ ดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วง และ/หรือผู้บริหาร โรงแรม และกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและ กองทรัสต์ยอมรับได้ ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการ ปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่น ยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุง ใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่ คู้มค่าทางเศรษฐกิจ ในการเปิดให้บริการ ณ ขณะนั้น ผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุด การให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่าง ดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

**6) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ**

ปัจจุบัน โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีสภาพทรัพย์สินที่ดี มีการเปิดดำเนินการ ประมาณ 3 ปี ประกอบกับจากการประมาณการทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บ สำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บ

สำรองดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิด เหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพ ทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน**

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไขใน การชำระคืน ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการ ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจ ส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยง ที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มิ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่าง สม่าเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการ ชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะ ดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

**8) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่ สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้อง ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้าน อื่นๆที่เกี่ยวข้อง

**9) กองทรัสต์ต้องพึ่งพานักกฎหมายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ**

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลัก อาทิเช่น การ ให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถ รับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่าง

สมบูรณ์ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินหลัก อาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

#### 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ผู้เช่าช่วงจะรับ โอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการ โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับคู่สัญญารายใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หยุดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนในการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยจะใช้เวลาประมาณ 60 วัน

#### 11) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีความควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะ



ไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดการผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทน อีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สารสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เหตุในการสิ้นสุดสัญญา และผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

## 12) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิดนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าลงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อเหตุในการสิ้นสุดสัญญา และผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

### 13) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สิ้นสุดลง หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงรายเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าช่วงกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี (โปรดศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อ 4.2.3 เงื่อนไขในการต่ออายุ) ตลอดจน ในกรณีที่ "ไม่ได้" ให้ผู้เช่าช่วงรายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

## 1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

### 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจส่งผลรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆ ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทย ตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของ โรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นนักธุรกิจ และ/หรือ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วง หรือ ผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนแปลงของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจ สถานที่ประกอบกิจการ สถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือ ความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหาร โรงแรม อาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง สำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและ

กัน ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน นอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้า กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

**2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสียหายจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น**

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด อุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการ ให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่า และสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้ เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกลงกว่า และ/หรือ มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว อาจบรรเทาได้เนื่องจาก โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติ ที่สะดวกสบาย และแวดล้อมด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภท ซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดี กับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆ ที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

**3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

ในสัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดไว้ว่า ระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่

สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอกและอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมาผู้เช่าช่วง หรือบุคคลภายนอกได้ หนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้ายการระบาดของโรคติดต่อหรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอาจมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในข้อ 2.1.4 “การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”

**4) ทรัสต์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัสต์สินหลัก พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุน และไม่พบว่าทรัสต์สินหลักในครั้งนี้มี ความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัสต์สินหรืออุปกรณ์ของทรัสต์สินหลักซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัสต์สินหลักรวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัสต์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัสต์สินหลัก รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานการประเมินค่าทรัสต์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้ผู้ให้เช่าอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์

**5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัสต์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัสต์สินหลัก**

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัสต์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษ และถนนเข้า-ออกของทรัสต์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัสต์สินหลัก โดยโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัสต์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ปิด ย้าย ยกเลิก ก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจกีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัสต์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลัก และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

**6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก**

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชน กทม. (“ระบบ BTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก ดังนั้น หากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

**7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆการก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่นๆในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้านับเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

**8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนปัจจุบันมีการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่จำนวนหนึ่งรายเพื่อทำเป็นภัตตาคาร และส่วนหนึ่งยังได้เปิดบริการห้องพักให้เช่าระยะยาวแก่ผู้พักอาศัยซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าในกลุ่มธุรกิจบริษัท โดยในการลงทุนของกองทรัสต์จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่างๆ ดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมให้แก่ผู้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ให้ต่อเนื่องต่อไป ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ดังกล่าวจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ และผู้พักอาศัยระยะยาวในฐานะคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวรายใดปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมต่อการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวทำให้กองทรัสต์อาจจำเป็นต้องดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมยกเลิกสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้พักอาศัยระยะยาวรายนั้น การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์ได้

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

**9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้ก่อตั้งทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลักรวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ ของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่

เกิดขึ้นจริงแตกต่างกันไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัย ในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเอาข้อสมมติฐาน ทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำการประเมินค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

ข้อมูลต่างๆที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ไม่ได้เป็นความเห็นเกี่ยวกับจริยธรรมทางการค้า และต่อ โครงสร้างของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก รวมทั้งไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัย เกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์เมื่อได้เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะ จำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก การลงทุนในกองทรัสต์หรือใน หน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้ ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไป ตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็น ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำ ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคต อาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการ ประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ ทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของ กองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำส่วนบุคคลใดๆ ควรจะดำเนินการอย่างไร โดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่า ทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการ ประกอบการตัดสินใจลงทุน

**10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบ ในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์**

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง อัน เนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่า



ทรัสต์สินทรัพย์ลดลง รวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่าผู้ถือหุ้นดังกล่าว ซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใดๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าช่วง ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของควบคุมครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

**2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก**

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจ โรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ มีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 4) ทรัสต์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัสต์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่า โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัสต์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัสต์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัสต์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อ ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

#### 5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า

เนื่องจากทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคาร โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ลงทุนในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร โรงแรมดังกล่าว ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนดให้ก่อนวันที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าว จะต้องปิดประกาศเพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียมีโอกาสคัดค้านได้เป็นระยะเวลา 30 วัน ก่อนที่จะมีผลเป็นการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้กำหนดให้กองทรัสต์ที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ ต้องเป็นกองทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเท่านั้น ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ทันทีภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว โดยกองทรัสต์อาจต้องใช้ระยะเวลาในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าว ภายหลังจากวันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนได้ตกลงร่วมกันให้มีการทำสัญญาเช่าอาคาร โรงแรมดังกล่าวและให้กองทรัสต์สามารถหาผลประโยชน์จากการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าวโดยการนำอาคาร โรงแรมดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดให้เป็นวันเริ่มต้นการลงทุนในอาคาร โรงแรมดังกล่าว เพื่อให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับมีจำนวนใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ได้ประมาณการไว้

**6) ความเสี่ยงทางการเมือง**

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

**7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทางการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

**8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม**

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ซึ่ง ได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แปซิฟิก เรียวลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตาม แต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท แปซิฟิก เรียวลเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ด้วย

อย่างไรก็ดี การบริหารงาน โรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แปซิฟิก เรียวลเอสเตท จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหาร และทีมขายประจำโครงการ ซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจาก

กันนี้ จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรม นอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัย เช่น สถานที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ งบประมาณการพักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ และความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกัน เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลัก จึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

#### 1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับจากวันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อนึ่ง เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัสต์ประเภทใหม่และยังไม่เคยเข้าสู่ซื้อขายในตลาดรองมาก่อน ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าหน่วยทรัสต์จะมีสภาพคล่อง หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะยังไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ หรืออาจจะยังไม่มียุทธศาสตร์อ้างอิงสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของตนได้ ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจจะขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพเศรษฐกิจและการเงินในประเทศไทยในเวลานั้น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเงื่อนไขทางการตลาดของหลักทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน

ทั้งนี้ ปัจจัยหลายอย่างอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และเนื่องจากหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนประเภทใหม่ ซึ่งนักลงทุนทั่วไปอาจยังไม่คุ้นเคย อาจทำให้ไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากการที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินโดยความถี่และปริมาณในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอิงตามปริมาณความต้องการของการเสนอซื้อ-การเสนอขาย อย่างไรก็ตาม ความต้องการดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยที่หลากหลายซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนเปิด สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจจะต่ำกว่าเนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนเปิดจะสามารถไถ่ถอนได้ตลอดเวลาแล้วแต่ตามความต้องการของนักลงทุน

ยิ่งไปกว่านั้น ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อาจจะไม่สะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์และอาจจะเป็นไปไม่ได้ที่จะประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยเทียบกับตัวชี้วัดภายในประเทศหรือต่างประเทศ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าตลาดซื้อขายสำหรับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะเติบโตขึ้น

## 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินหลักปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลัก
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังกของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในสิ่งที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สถานะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้เช่าช่วงและผู้บริหาร โรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุน โดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาไว้ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วง จะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

3) **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออกรับซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4) **มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

5) **การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์**

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลัก จะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย ง่าย โอน หน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ได้ลงทุนในครั้งแรกนี้เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1.4 ของส่วนที่ 3 แต่ไม่มีหลักประกันว่าเมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าว จะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

6) **เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

7) **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ว่าราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อ



ขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**8) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

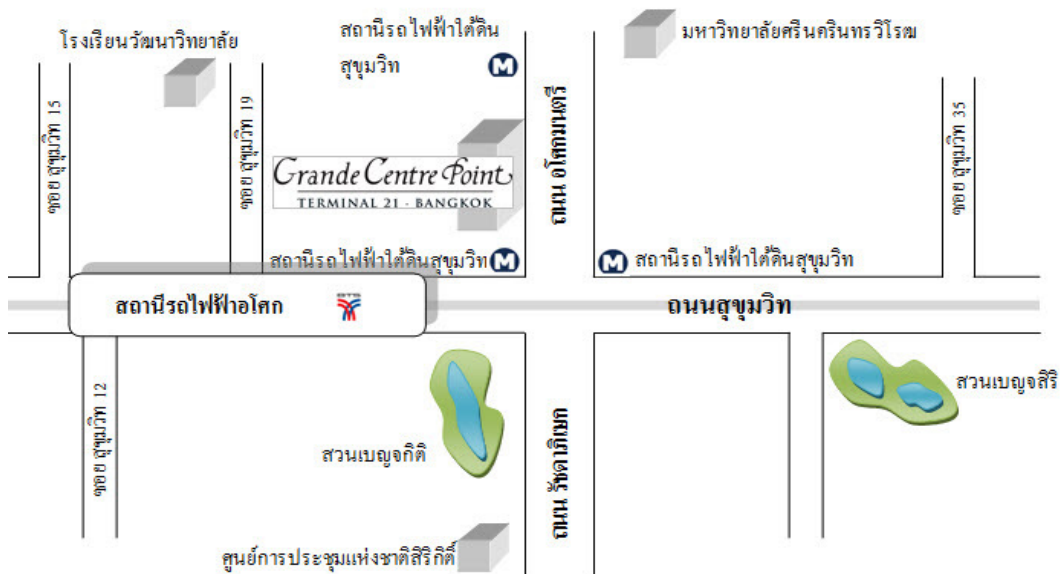
### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

#### 2.1.1 รายละเอียดโครงการ

- ที่ตั้งโครงการ

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกโศกซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง

แผนที่ข้างล่างนี้แสดงสถานที่ตั้งของถนนและบริการขนส่งสาธารณะที่เชื่อมต่อกับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21



- ลักษณะ ระบบวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้านโรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร

● ระบบวิศวกรรมและระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ และงานระบบวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

● รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินที่อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ โดยมีบริษัท แปซิฟิค เรียดเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหาร โรงแรม

● รายละเอียดพื้นที่เช่า

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดของห้องพัก โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ลักษณะห้อง	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	รวมพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
สตูดิโอ (Studio)	359	30-43	13,806
1 ห้องนอน (One-bedroom)	91	63-66	5,772
ซูพีเรียร์ (Superior)	12	126	1,512
รวม	462		21,090

● ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานและอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระหว่างปี 2555 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	รายได้รวมสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2558
รายได้ค่าห้องพัก (ล้านบาท)	351	449	435	193
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ (ล้านบาท)	120	133	118	54
รายได้รวม (ล้านบาท)	471	582	553	247
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%ต่อจำนวนห้องพัก)	91%	91%	85%	83%

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	รายได้รวมสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2558
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) (ไม่รวมรายได้ค่าอาหารเช้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ)	2,290	2,931	3,022	3,327

### 2.1.2 จุดเด่นของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

- **ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) บนถนนสุขุมวิท มีการเดินทางที่สะดวกด้วยจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าต่างๆ ทำให้มีความสะดวกสบายในการเดินทางแก่ผู้เข้าพักในโครงการ

- **มีความหลากหลายของการให้บริการ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทันสมัย**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วยห้องพักที่หลากหลายทั้งแบบสตูดิโอ หนึ่งห้องนอน และสตูพีเรียร์ ที่ได้รับการออกแบบให้มีพื้นที่ภายในห้องพักขนาดใหญ่ กว้างขวาง คุศบายตา ทำให้โครงการสามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม ทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยว และกลุ่มชาวต่างชาติที่มาทำงานในประเทศไทย ซึ่งต้องการห้องพักที่มีขนาดใหญ่กว่าห้องพักโรงแรมปกติ นอกจากนี้ การออกแบบของห้องพักยังมีความพิถีพิถัน ส่งผลให้ผู้มาเข้าพักเกิดความประทับใจในบรรยากาศของห้องพัก ภายในห้องพักยังมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอย่างครบครันและทันสมัย ทั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า โถสุขภัณฑ์แบบอัตโนมัติ ชุดครัว เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด บัตรผ่านเข้าออก รวมถึงระบบป้องกันอัคคีภัย ทั้งเครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน และหัวฉีดดับเพลิง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ เช่น ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร เป็นต้น

- **มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ดี สามารถแข่งขันได้**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปีตั้งแต่ปี 2555 มากกว่าร้อยละ 85 ตลอดทุกปี ซึ่งถือว่าเป็นอัตราการเข้าพักที่สูงเมื่อเทียบกับโรงแรมอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงกัน เนื่องจาก โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมที่สะดวก และมีรูปแบบห้องพักที่หลากหลาย ทำให้สามารถรองรับลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม จึงสามารถลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดของธุรกิจโรงแรมได้บางส่วน

- **ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับศูนย์การค้า**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่มีร้านค้าหลากหลายประเภทรองรับการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้ากว่า 500 ร้านค้า ทั้งด้านเสื้อผ้าและเครื่องประดับ โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร สปา ตลอดจนร้านอาหารและศูนย์อาหารหลากหลายที่มีคุณภาพ ซึ่งช่วยดึงดูดให้นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักที่โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สามารถมาใช้บริการและจับจ่ายใช้สอยได้ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ยังมีความแตกต่างจากห้างสรรพสินค้าอื่นๆ โดยมีโซนให้ถ่ายรูปได้ โดยนำศิลปะและจุดเด่นของเมืองที่สำคัญในโลกมาเป็นแนวหลักในการออกแบบศูนย์การค้าแห่งนี้

- **มีรายได้ห้องพักจากผู้เช่าระยะยาว**

นอกเหนือจากรายได้ห้องพักสำหรับลูกค้าประเภทรายวันแล้ว โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ยังมีรายได้ค่าห้องพักส่วนหนึ่งมาจากผู้เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะยาว กล่าวคือ เช่าตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ทำให้โครงการมีรายได้สม่ำเสมอ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รายได้ห้องพักจากผู้เช่าระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ค่าห้องพัก หรือคิดเป็นจำนวนประมาณ 40 ห้อง สำหรับข้อมูลรายได้และผู้เข้าพักเฉลี่ยสำหรับเดือน พฤษภาคม 2558

### 2.1.3 รายละเอียดของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคารโรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว รวมเรียก “ทรัพย์สินหลัก” โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- **สิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

กองทรัสต์จะเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นอาคารสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าทั้งหมดประมาณ 47,298 ตารางเมตร พร้อมทั้งส่วนควบของโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโรงแรม อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ที่ติดตั้งและใช้ในโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ตารางต่อไป นี้ แสดงรายละเอียดของพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์จะเช่าในอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
รวมพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุน	47,298

- **สิทธิการเช่าพื้นที่จอดรถ**

กองทรัสต์จะเช่าพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นสิทธิของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 รวม 1 ชั้น รวมพื้นที่จอดรถทั้งหมดประมาณ 4,294 ตารางเมตร

- **กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งทั้งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม**

กองทรัสต์จะซื้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคาร โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

- **พื้นที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิเช่าใช้**

กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน และทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกโครงการ เป็นต้น รวมทั้งพื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโคกครามร่วมกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และรวมถึงพื้นที่ส่วนที่เข้าร่วมกันกับ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้แก่ บ่อบำบัดน้ำเสีย บันไดหนีไฟ และทางเดินเพื่อไปบันไดหนีไฟที่เข้าร่วมกัน เป็นต้น

#### 2.1.4 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลัก ตลอดระยะเวลาในการลงทุนประกอบด้วย

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) ซึ่งประกันภัยอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 งานระบบ อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ ระบบสื่อสาร เป็นต้น รวมถึง อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งตกแต่งทั้งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม โดยมีเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21เป็นผู้รับผลประโยชน์ ซึ่งผู้ให้เช่าและเจ้าของที่ดินได้มีการตกลงกันว่าเมื่อเจ้าของที่ดินได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย เจ้าของที่ดินมีหน้าที่นำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับตาม

กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมาชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินหลักในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้น โดยวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้นๆ โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมด แต่เพียงฝ่ายเดียว

การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบปีแรก ในวงเงินประกันภัยที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่ารวมของสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ที่ประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายที่ให้มูลค่าต่ำสุด ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,434 ล้านบาท โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) จะไม่ต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 2 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่นค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางการแพทย์ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น โดยจะทำประกันภัยตลอดระยะเวลาการเช่าโดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว และระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าช่วง เนื่องจากผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อความเป็นธรรมของกองทรัสต์ จะระบุในกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้บริษัทประกันภัยนำส่งค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะหักค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้คำนวณเพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าช่วงได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าช่วงจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ
3. การประกันความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว
4. การประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance) เพื่อประกันความเสียหายจากการที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญาเช่า ซึ่งกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะคุ้มครองก็ต่อเมื่อเกิดเหตุที่ทำให้ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลายตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยและเหตุดังกล่าวส่งผลให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญาเช่า โดยจะทำประกันภัยตลอดระยะเวลาการเช่า ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมตลอดจนเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมธุรกิจประกันภัย (คปภ.) โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย และระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าการจัดทำประกันภัยทั้ง 4 ประเภท ครอบคลุมถึงความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

## 2.2 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

### 2.2.1 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก สรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ทีเอฟที แวลูเอชัน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประมาณการสัญญาเช่าช่วงในพื้นที่บางส่วนของอาคารประมาณ 25.17 ปี และตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประมาณการสัญญาเช่าช่วงในพื้นที่บางส่วนของอาคารประมาณ 25 ปี และตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
รายได้ค่าห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 สำหรับ 2.5 ปีแรก และร้อยละ 85 คงที่ตลอดการประมาณการ</li> <li>- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ประมาณ 3,300 บาทต่อคืน และประมาณการปรับเพิ่มขึ้นต่อปีประมาณร้อยละ 7.5 ในช่วง 4 ปีแรกและปรับเพิ่มประมาณร้อยละ 5 คงที่ ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 สำหรับ 4.5 ปีแรก และร้อยละ 85 คงที่ตลอดการประมาณการ</li> <li>- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณ 3,320 บาทต่อคืน และประมาณการปรับเพิ่มขึ้นต่อปีประมาณร้อยละ 7.5 สำหรับ 4 ปีแรก และปรับเพิ่มร้อยละ 5 คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> </ul>
รายได้อื่นๆ	- รายได้อื่นๆ ประมาณร้อยละ 21 ของรายได้ทั้งหมด	- รายได้อื่นๆ ประมาณร้อยละ 26 ของรายได้ค่าห้องพัก
ค่าใช้จ่าย	ประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ	ประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารโรงแรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าตอบแทนการจัดการรายได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>(2) ค่าตอบแทนการดำเนินงาน ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิก่อนหักค่าเบี่ยงประกัน ภาษีโรงเรือน และค่าตอบแทนการจัดหารายได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าตอบแทนการจัดการรายได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>(2) ค่าตอบแทนการดำเนินงาน ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิก่อนหักค่าเบี่ยงประกัน ภาษีโรงเรือน และค่าตอบแทนการจัดการหารายได้</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 11	ร้อยละ 11



หมายเหตุ : บริษัทผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับย่อของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากผู้ก่อตั้ง ทรัสต์

## 2.2.2 การวิเคราะห์โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

1. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินพิจารณามูลค่าทรัพย์สินจากวิธีรายได้ โดยการพิจารณาจากรายได้ที่คาดว่าจะได้รับตลอดระยะเวลาการเช่าตามอายุสัญญาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าการประเมินจากวิธีรายได้มีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินหลักเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้บริการห้องพัก และการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันของทรัพย์สินหลักเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินหลักแล้ว
2. สมมติฐานในด้านของรายได้ประมาณการการเติบโตไว้ใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตซึ่งพิจารณารายได้เฉพาะพื้นที่ตามส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและพิจารณาตามโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์
3. สมมติฐานในด้านของรายได้ประมาณการการเติบโตไว้ใกล้เคียงกับข้อมูลของโรงแรมอื่นในระดับการให้บริการ และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน
4. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินพิจารณาอัตราคิดลด ที่อัตราร้อยละ 11 ซึ่งสอดคล้องกับประเภทของธุรกิจ และลักษณะของทรัพย์สินหลัก แนวโน้มความเจริญเติบโต ทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึง และปัจจัยภายนอกอื่น เช่น ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพทางเศรษฐกิจ สถานะการณ์ทางการเมือง เป็นต้น ทำให้เชื่อได้ว่าอัตราคิดลดดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ามูลค่าประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลัก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

## 2.3 มูลค่าของทรัพย์สินหลัก

### มูลค่าโครงการที่ประเมินตามโครงสร้างของกองทรัสต์

ราคาประเมินของผู้ประเมิน ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสัญญาจัดหาผลประโยชน์ โดยมีเนื้อหาสาระสำคัญคือ ในระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2583 ดังนั้นจะทำให้โครงการมีมูลค่าแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควาเซอรี่ จำกัด (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ ของบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด (ล้านบาท)	มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)
โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	3,800	3,850	ไม่เกิน 4,010

## 2.4 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดการทำธุรกรรม

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

#### 1. การลงทุนโดยการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

##### นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในฐานะ เจ้าของทรัพย์สิน

##### ความสัมพันธ์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นทางตรงในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนร้อยละ 59.99 และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 33.97

##### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

กองทรัสต์จะลงทุนโดยการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกิน 4,010 ล้านบาท จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจะแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

#### ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ 3,800 ล้านบาท และ 3,850 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัดตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาความสมเหตุสมผลของการทำรายการที่แสดงไว้ในหัวข้อ 2.4.3 “ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก”

## 2. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วง

#### นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้เช่าช่วง

#### ความสัมพันธ์

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 59.99 และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 33.97

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

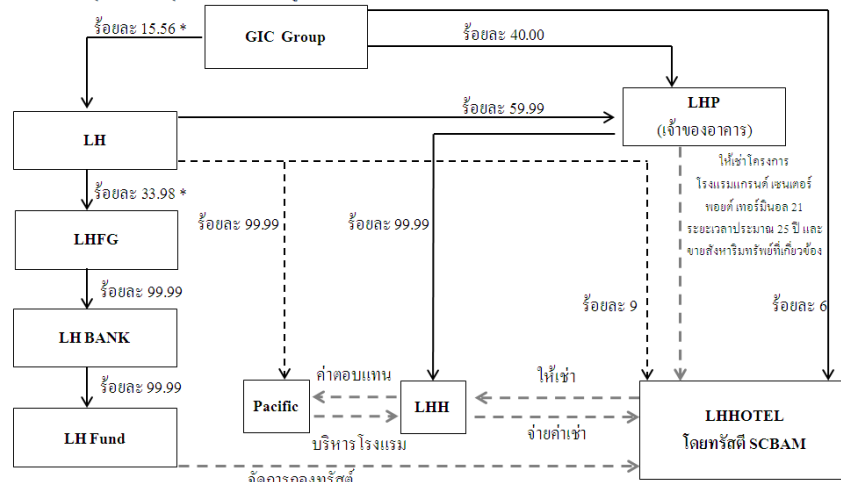
#### ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากบุคคลดังกล่าวเป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม โดยในปัจจุบันมี โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมิจิต และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริภายใต้การจัดการ นอกจากนี้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาดและมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาจากผลประกอบการของทรัพย์สินหลักในอดีต กล่าวคือ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยมีผล

ดำเนินการอยู่ในระดับที่เพียงพอต่อการจ่ายค่าเช่าคงที่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินหลักมีศักยภาพการประกอบธุรกิจที่ดีและหากพิจารณารายงานประมาณการในเอกสารแนบ 4 ประมาณการกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์เทอร์มินอล 21 ในปี 2559 อยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีผลดำเนินการและกำไรมากพอในการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ประกอบกับทำเลที่ตั้งซึ่งจะส่งผลถึงความสามารถในการเติบโตของผลดำเนินการในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่าทั้ง 2 ส่วนมีความเหมาะสมในส่วนของ ผลตอบแทนการลงทุน และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

แผนภาพรายละเอียดการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

แผนภาพรายละเอียดการทำธุรกรรมของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ :	L&H	หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
	LHFG	หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
	LHBANK	หมายถึง ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
	LHFund	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
	LHP	หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
	LHH	หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	LHHOTEL	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
	SCBAM	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
	Pacific	หมายถึง บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด

\* ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2558

2.4.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทนข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นเงินสดเงิน โอนหรือเช็คในมูลค่าจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 มูลค่าของทรัพย์สินหลัก

2.4.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ ในมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นจะอ้างอิงจากการประเมินค่าทรัพย์สินหลักโดยบริษัท

ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขของสัญญาเช่า/เช่าช่วง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนและตราสารหนี้ อัตราผลตอบแทนในการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ประมาณ 3,800 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าประมาณร้อยละ 5.5 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”) เท่ากับร้อยละ 8.25 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากความมั่นคงของทรัพย์สินที่ลงทุน และโอกาสในการเติบโต โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมต่ำกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเป็นการระดมทุนเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการ คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.39

โดยเมื่อหักประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนแล้ว คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield) ในกรณีที่มีการกู้ยืม ไม่เกิน 800 ล้านบาทจะเท่ากับร้อยละ 4.25 และในกรณีที่ไม่มี การกู้ยืมเงิน ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรกจะเท่ากับร้อยละ 3.39 ดังตารางด้านล่าง

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะ มีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่า คงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ ทำให้ กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและผลกระทบต่อความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียด เพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง) โดยในช่วง 3 ปีแรกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราคงที่ และปลอดเงินต้น ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินต้นในปีที่ 4 เป็นต้นไป และเป็นการทยอยชำระคืนเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราดอกเบี้ยในช่วงเวลาหลังปี ที่ 3 จนครบอายุสัญญาไม่ต่ำกว่า MLR – ร้อยละ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินได้พิจารณารายละเอียดวงเงินกู้ (ไม่เกิน 800 ล้านบาท) เจือปนไปในการชำระคืนเงินกู้ ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืม)

---

เว้นไว้โดยเจตนา

เว้นไว้โดยเจตนา

## เว้นไว้โดยเจตนา

- 
2. มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินต่ำสุดระหว่างราคาประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 รายประมาณ 3,800 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินประมาณร้อยละ 5.5 โดยผลต่างดังกล่าวอาจเกิดจากความแตกต่างของ
- 1) สมมติฐานหลักในการประเมินมีความแตกต่างระหว่างนักลงทุนและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
  - 2) มุมมองความเสี่ยงของการลงทุน และ
  - 3) โครงสร้างแหล่งเงินทุนในการลงทุนของนักลงทุนและบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- เนื่องด้วยการคาดการณ์โอกาสในการเติบโตและความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรมต้องพิจารณาหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและการเมืองโดยรวม ท่าเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ความผันผวน



ของค่าเงิน ธุรกิจที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เป็นต้น โดยมุมมองเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม และ/หรือทรัพย์สินหลักของนักลงทุนอาจมีความแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งโอกาส ในการปรับค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักซึ่งทำให้นักลงทุนอาจมีการคาดการณ์ผลการดำเนินงาน ของทรัพย์สินหลักแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและทำให้มูลค่าการลงทุนแตกต่างจาก มูลค่าประเมินต่ำสุด

อีกทั้ง นักลงทุนมีหลายประเภท โดยมีมุมมองความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักแตกต่างกัน ไป ซึ่งอาจมีมุมมองแตกต่างจากผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ มุมมองความเสี่ยงในการลงทุนจะสะท้อนถึง อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยคำนวณความเสี่ยงจาก อัตราคิดลดซึ่งอาจต่ำกว่าสมมติฐานอัตราคิดลดของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 11) กล่าวคือ ภายใต้สมมติฐานในการประมาณการของผู้ประเมินอิสระ นักลงทุนอาจวิเคราะห์ความ เสี่ยงในการลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าความเสี่ยงที่ผู้ประเมินอิสระคาดการณ์ไว้ จึงทำให้ต้องการผลตอบแทนที่ต่ำกว่าสมมติฐานการคิดลดของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (ร้อยละ 11)

นอกจากนี้ปัจจัยในด้านโครงสร้างเงินทุนมีผลกระทบต่อความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่กองทรัสต์จะ ลงทุนในทรัพย์สินหลักและมูลค่าประเมิน กล่าวคือ การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระเป็นการ ประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน มิใช่การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่อนักลงทุน โดยตรง จึงทำให้การ ประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระไม่สะท้อนถึงปัจจัยในในเรื่องของโครงสร้างเงินทุนซึ่งหมายถึง ความสามารถของกองทรัสต์ในการหาแหล่งเงินทุนประเภทนี้ที่จะมีต้นทุนต่ำกว่าแหล่งเงินทุน ประเภททุนอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้อัตราการคิดลดของผู้ประเมินอิสระซึ่งพิจารณา แบบไม่มีการกู้ยืมเงิน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งพิจารณาแบบมีการกู้ยืมเงินอาจมีความ แตกต่างกัน ดังนั้นมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักอาจสูงกว่าราคาประเมินหรือกล่าวได้ อีกนัยหนึ่งคือในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วยมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 5.5บนสมมติฐานที่เหมือนกันในการดำเนินงานต่างๆ ของทรัพย์สิน หลักไม่ได้หมายถึงอัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราการคิดลดของผู้ประเมิน อิสระ(ร้อยละ 11)

#### 2.4.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าเช่า

ในการที่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์ เพื่อ นำไปประกอบธุรกิจ โรงแรม โดยมีค่าเช่าทั้งในส่วนค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าแปรผัน (รายละเอียดตามข้อ 4.2.3 สรุป สารสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และข้อ 4.2.4 สรุปสารสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21) โดยหากพิจารณาจากรายได้รวมหลังหักค่าใช้จ่ายรวม (รายละเอียดตามข้อ 1.3.1 รายละเอียด โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21) ของธุรกิจโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 (5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558) และประมาณการในปี 2559 สามารถแสดงให้เห็นว่าผลประกอบการในอดีตจากการประกอบธุรกิจ โรงแรมบนอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเพียงพอสำหรับการจ่ายค่าเช่าคงที่ (240 ล้านบาท) ให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ อัตราในการคำนวณค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 85 ของกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หลังหักรายได้อื่นๆ ค่าเช่าคงที่ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์สามารถรับส่วนแบ่งรายได้ที่สะท้อนถึงผลประกอบการของธุรกิจ โรงแรมอย่างแท้จริง ทั้งนี้ เนื่องจากกำไรส่วนที่เหลือหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะตกเป็นของผู้เช่าช่วง จึงสามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้เช่าช่วงในการบริหารธุรกิจ และจัดหาผลประโยชน์ในทิศทางที่สอดคล้องกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และเมื่อได้พิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าดังกล่าวจากผลประกอบการของทรัสต์สินหลักในอดีต และศักยภาพการเติบโตในอนาคต รวมถึงประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่าทั้ง 2 ส่วนมีความเหมาะสม ทั้งในส่วนของความสามารถของผู้เช่าช่วงในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และผลตอบแทนและประโยชน์จากการลงทุนที่สอดคล้องกับผลประโยชน์ที่แท้จริงของธุรกิจ โรงแรม

## 2.5 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 2.5.1 รายละเอียดการทำธุรกรรม และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ คือ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ให้กู้ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของทรัสต์ ทั้งนี้ ในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินที่สำคัญตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.5.2 เหตุผล ความจำเป็นและความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขของธุรกรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์นั้น เป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ นั้น เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ อีกทั้งผู้ให้กู้เป็นเจ้าของเจ้าของทรัสต์สินหลัก ในปัจจุบันจึงมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัสต์สินหลักเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่ให้เงื่อนไขที่เหมาะสมกับกองทรัสต์ ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้อนุญาตให้กับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวและมีรูปแบบของความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลต่อระบบการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

	<p>ในครั้งนี้ ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี</li> </ul>
<p><b>หลักประกันเงินกู้</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่มี</li> </ul>

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

#### 2.6.2 ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ เป็นต้น) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ได้แก่อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา ได้แก่อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 ซึ่งต่ำกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี และมีระยะเวลากู้ยืมยาวถึง 13 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้จ่ายเงินดังกล่าว

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก

ไม่มี

4. การจัดหาผลประโยชน์จากจากทรัพย์สินหลัก

4.1 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคาร โรงแรมรวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร โรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอ์ริเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งครบครัน และไม่ติดตั้งครา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งครา อยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อ และ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัดจะแต่งตั้งให้บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” ซึ่งมีสิทธิประโยชน์ภายใต้แบรนด์ดังกล่าว จำนวน 3 โครงการ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกรอว์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ -II
2	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ในการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดค่าเช่าตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

อนึ่ง ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก

ไม่มี

4. การจัดหาผลประโยชน์จากจากทรัพย์สินหลัก

4.1 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าอาคาร โรงแรมรวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของอาคาร โรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอ์ริเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตรา และ ไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตรา อยู่ บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อ และ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัดจะแต่งตั้งให้บริษัท แปซิฟิก เรียวเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์” ซึ่งมีสิทธิประโยชน์ภายใต้แบรนด์ดังกล่าว จำนวน 3 โครงการ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมี รายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	เป็นทรัพย์สินของ (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)
1	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องแลนด์แอนด์เฮาส์ -II
2	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

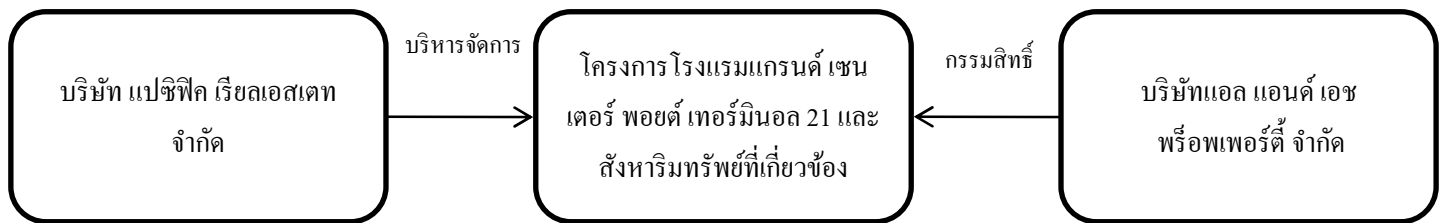
ในการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด กองทรัสต์จะ เข้าทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี โดย คิดค่าเช่าตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน หลัก

อนึ่ง ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและ เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

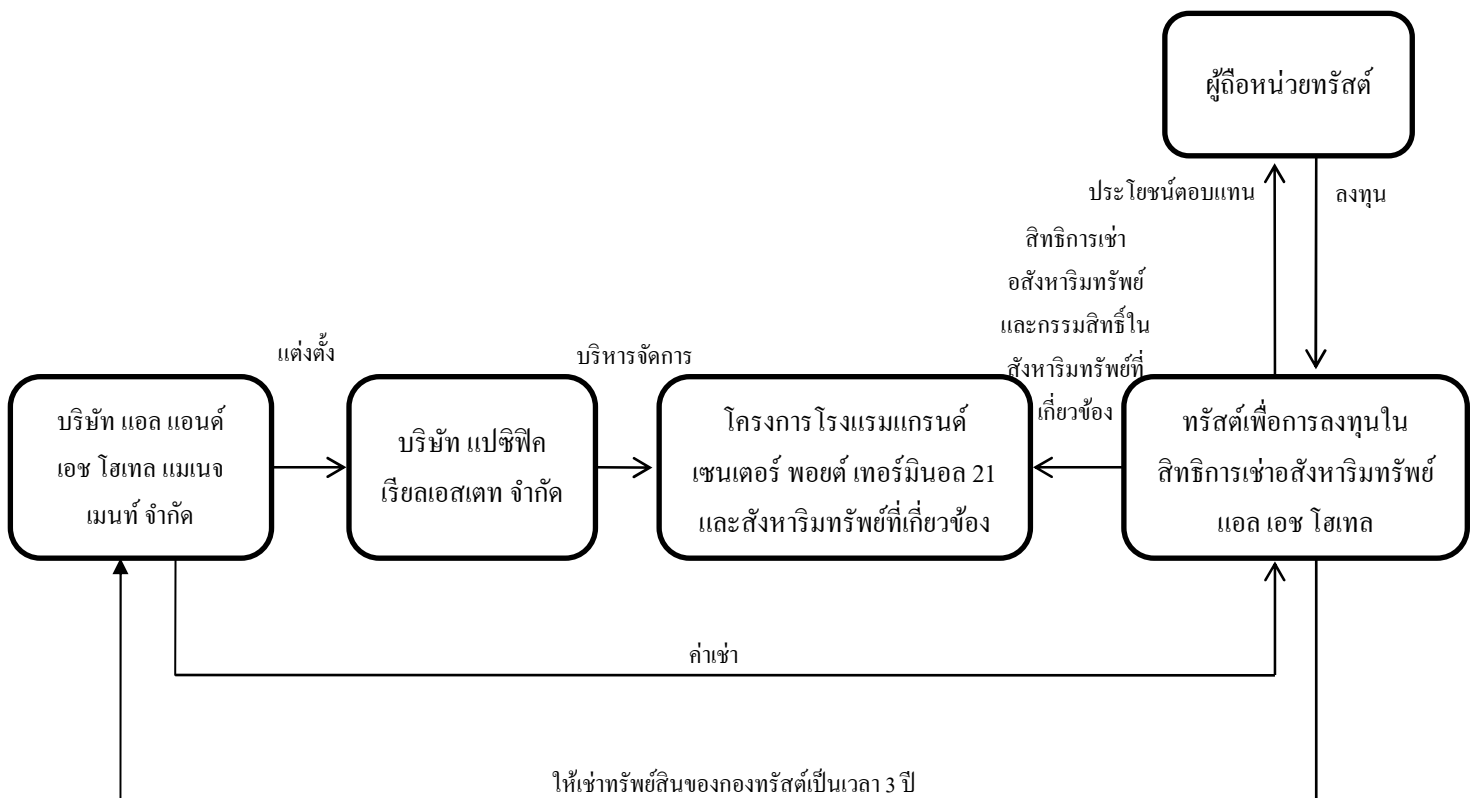
(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก)

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงจาก บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลอื่น อาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงวิธีการคำนวณค่าเช่าด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาประโยชน์สามารถสรุปได้ดังแผนภาพต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินก่อนที่กองทรัสต์ลงทุน



โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุน



อนึ่ง กองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักไว้ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้ประโยชน์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า โดยจะยังคงลักษณะธุรกิจของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ไว้เช่นเดิม กองทรัสต์อาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา และเพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาทรัพย์สิน รวมถึงการขอหรือรับ โอนใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเห็นสมควร ได้อีกด้วย ทั้งนี้ การหาประโยชน์ของกองทรัสต์นั้นจะเป็นไปตามข้อกำหนด ข้อผ่อนผัน ระเบียบ ประกาศ และข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่าช่วง กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจาก ประสบการณ์การทำธุรกิจ โรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไขและรายละเอียดในการเช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แทนผู้เช่าช่วงรายเดิม



#### 4.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

ข้อกำหนดและเงื่อนไขในร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

##### 4.2.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ผู้ให้เช่า	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นอาคารสูง 28 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม ประกอบด้วยพื้นที่โรงแรมประมาณ 21,090ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,914 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 4,294 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 47,298 ตารางเมตร (“อาคารโรงแรม”)</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (“ส่วนควบที่เป็นงานระบบ”)</p> <p>ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ข) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21” หรือ “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”</p> <p>โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 12 โฉนดตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าและเจ้าของที่ดิน ฉบับลงวันที่ 10 มีนาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2550 (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าหลัก”) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม</p>
ระยะเวลาการเช่า	เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปีนับจากวันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (“วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ”) โดยสัญญาจะครบกำหนดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	<ol style="list-style-type: none"> <li>หากกองทรัสต์ประสงค์จะต่ออายุสัญญา กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 30 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</li> <li>กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะต้องตกลงเงื่อนไขการเช่ากันใหม่และต้องจัดให้มีการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไม่น้อยกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาเช่าฉบับนี้ขึ้นอยู่กับกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถต่ออายุ</li> </ol>

	<p>สัญญาเช่าหลัก และข้อกำหนดและเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าหลักดังกล่าว รวมถึงการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่า และข้อกำหนดและเงื่อนไขของการต่ออายุของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>การจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในวันและเวลาตามที่กองทรัสต์จะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ แต่ทั้งนี้ต้องไม่ล่าช้าเกินกว่า 60 วัน นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันให้ขยายออกไป</li> <li>2. คู่สัญญาตกลงให้การส่งมอบสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่ามีผลสมบูรณ์ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับและเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>3. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> </ol>
<p><b>การชำระค่าเช่า</b></p>	<p>กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และการได้รับสิทธิต่างๆ จากผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p>
<p><b>หน้าที่ของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>2. กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบและร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับ (ก) ทรัพย์สินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว และ (ข) พื้นที่ งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เป็นพื้นที่ งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์ใช้ประโยชน์ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</li> <li>3. กองทรัสต์จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการและด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และหากการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรณีที่ต้องขออนุญาตก่อนก็จะกระทำใ้ได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง</li> </ol>

	<p>ต่อเติม แก้ไข คัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าและให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขคัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว เว้นแต่ในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงของกองทรัสต์ (“ผู้เช่าช่วง”) จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเป็นผลให้เกิดความเสียหายดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายใดๆ ที่เกี่ยวข้องจากกรณีนั้นไปก่อน กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>4. กองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะไม่กระทำการใดๆ ที่ขัดหรือแย้งกับหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าพึงปฏิบัติภายใต้สัญญาเช่าหลัก (เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องหรือที่เกิดจากทรัพย์สินที่เช่า)</p> <p>5. ในกรณีมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จำเป็นต้องกระทำการใดๆ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายจากอุบัติเหตุ หรือภัยสาธารณะซึ่งอาจหรือ ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้าและ/หรือ อาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการในทันที กองทรัสต์ตกลงจะชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่าง โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับกองทรัสต์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>6. กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบชดใช้ต่อผู้ให้เช่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทรัสต์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทรัสต์ไปก่อน โดยกองทรัสต์ตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษาทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือของผู้เช่าช่วง</p>
--	--

<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าช่วง-หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ โดยกำหนดให้สัญญาเช่าช่วงมีผลบังคับใช้ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ดังนั้นเมื่อได้รับชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ครบถ้วน ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซึ่งเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ หรือแก่ผู้เช่าช่วงตามความประสงค์ของกองทรัสต์</li> <li>2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยพลัน             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 ร่วมกับผู้เช่าช่วงในการดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงมีผลใช้บังคับ</li> <li>2.2 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงมีผลใช้บังคับ</li> </ol> </li> <li>3. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</li> <li>4. หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว</li> </ol>
<p>การจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และพื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์ และผู้เช่าช่วง สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้ อาทิเช่น ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการการดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย และทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นปกติและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ กองทรัสต์ตกลงร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับ</li> </ol>

<p><b>บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก</b></p>	<p>ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่าง โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับกองทรัสต์ และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>2. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงสามารถใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณสถานีรถไฟฟ้าโอโศก เป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร ระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572)</p>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยตลอดอายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินเพื่อประกันอัคคีภัยและภัยอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า โดยระบุให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>1.2 การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งไม่ต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลา 2 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น โดยระบุให้กองทรัสต์ และผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย กองทรัสต์จะหักค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐาน ในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระ และจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าช่วงได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าช่วงจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง</p> <p>1.3 การประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>1.4 การประกันภัยสิทธิการเช่า เพื่อประกันความเสียหายจากการเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.3 ข้างต้น แต่เพียงผู้เดียว และกองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยตามข้อ 1.4 แต่เพียงผู้เดียว</p>
<p><b>ท ร ั พ ์ ส ิ น ที่ เ ช ่า</b></p>	<p>ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ประกันภัยความเสี่ยงภัยต่อบุคคลที่</p>

<p><b>เสียหายหรือถูกทำลาย</b></p>	<p>สาม ประกันภัยสิทธิการเช่า และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น(ถ้ามี)</p> <p>1. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือเป็นไปตามข้อ 6. ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาที่จะกล่าวต่อไปข้างล่างนี้ ในกรณีที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ กองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการสร้างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ขึ้นใหม่ ในจำนวนเงินลงทุนที่ไม่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้ให้เช่าจะได้รับจากเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก<sup>1</sup> โดยผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามความจำเป็นและสมควรในการก่อสร้างใหม่ภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและโดยกองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการประสานงานเพื่อการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ โดยผู้ให้เช่าจะต้องนำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามสัญญาเช่าหลักมาใช้เป็นค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าว</p> <p>โดยให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่สร้างขึ้นตกเป็นของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาลับนี้ยังคงมีผลต่อไป ทั้งนี้ เมื่อมีการก่อสร้างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาลับนี้ ให้สัญญาลับนี้คงมีอายุต่อไปจนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซม โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้ให้เช่าได้รับจากเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามความจำเป็นและสมควรแก่กองทรัสต์ในการหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>2. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่า 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาลับนี้</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญถึงขนาดที่ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์</p>
-----------------------------------	---

<sup>1</sup>หมายเหตุ เงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์อาจจะได้รับจากเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลัก โดยเจ้าของที่ดินอาจส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะนำเงินจำนวนดังกล่าวส่งให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่

	<p>พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต้องหยุดดำเนินการเป็นเวลาเกินกว่า 6 เดือน</p> <p>ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีและให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับหรือจะได้รับจากบริษัทประกันภัยสำหรับการประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ตกเป็นของเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่าที่ได้รับชำระไปแล้วคืนให้แก่กองทรัสต์</p> <p>3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ยังคงดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ กองทรัสต์และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมแซมโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ให้มีสภาพคงเดิมตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ หรือเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้ให้เช่าได้รับจากเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญาเช่าหลัก</p>
<p><b>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</b></p>	<p>ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถนำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าช่วง หรือ บุคคลที่กองทรัสต์ตกลงให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้เช่าช่วง (ถ้ามี)เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน</p>
<p><b>ภ า ย อ ก ร และค่าธรรมเนียม</b></p>	<p>1. กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าอากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ทั้งที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้าตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า (ถ้ามี)</p>
<p><b>เหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ซึ่งกระทำการหรือละเว้นกระทำการ โดยทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้อไว้ในสัญญาฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินการของทรัพย์สินที่เช่า และสิทธิใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจาก</p>

	<p>วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า</p> <p>2.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า และสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ให้เช่า</p> <p>2.2 ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(ก) ผู้ให้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดีหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือการชำระบัญชี หรือ</li><li>(ข) มีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือ</li><li>(ค) มีเหตุการณ์อื่นใดซึ่งมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</li></ul> <p>ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เหตุการณ์แต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้นส่งผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้</p> <p>3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าหรือกองทรัสต์ มิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับนี้</p> <p>4. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดความเสียหายดังต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาการเช่า 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(ก) ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือ</li><li>(ข) ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญถึงขนาดที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต้องหยุดการดำเนินกิจการเป็นเวลานานกว่า 6 เดือน</li></ul> <p>6. ในกรณีเกิดเหตุอัคคีภัย ไฟฟ้า หรือภัยอื่นที่เอาประกันภัยไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยสิทธิ</p>
--	---



	<p>การเช่าแก่ทรัพย์สินที่เช่าและทำให้โครงสร้างส่วนที่ใช้น้ำหนักของทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย ถึงขนาดไม่สามารถใช้งานได้เกินกว่าร้อยละ 50 และ/หรือ ถึงขนาดไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าประกอบกิจการใดๆ ได้อีกต่อไป โดยผลของกฎหมายหรือเทศบัญญัติว่าด้วยการนั้น และในกรณีที่ไม่มีการสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>7. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่มีนัยสำคัญ ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน หรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้</p> <p>8. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์ เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>9. ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์ มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับ โดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดทาบुकคใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p> <p>10. ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันให้ขยายออกไป) และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่เป็เหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ให้เช่าซึ่งกองทรัสต์จะไม่สามารถใช้สิทธิบอกเลิกได้</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>1. ในกรณีที่กองทรัสต์ ผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้</p> <p>ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้ให้เช่า ไม่มีหน้าที่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาในวรรคแรกให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของเหตุในการสิ้นสุด</p>

	<p>สัญญาข้างต้น กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินดังต่อไปนี้ ให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</li> <li>(2) ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ol> <p>ทั้งนี้ คำว่า “ค่าขาดประโยชน์” ในวรรคก่อน หมายถึงผลลัพธ์ที่คำนวณจากอัตราคิดลด (ตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นเอกสารประกอบการขอตั้งกองทรัสต์ที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.) ของค่าเฉลี่ยของประมาณการรายได้ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับจากผู้เช่าช่วงจากการดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สำหรับระยะเวลาการเช่าที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นเอกสารประกอบการขอตั้งกองทรัสต์ที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. <b>หักด้วย</b> (ก) ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และค่าเฉลี่ยของประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สำหรับระยะเวลาดังกล่าว ตามที่ปรากฏในรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นเอกสารประกอบการขอตั้งกองทรัสต์ที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และ (ข) ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ <li>(3) เงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้แทนกองทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วง และชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายตามจริงอันเกิดจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาให้แก่กองทรัสต์</li> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่กำหนดไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2.1 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่เกิดเหตุในการสิ้นสุดสัญญาตามข้อ 3 - ข้อ 4 และข้อ 8 - ข้อ 9 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่</p> </p>
--	---

	<p>กองทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และให้เงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยสำหรับการประกันภัยทรัพย์สิน ตกเป็นของเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับชำระไปแล้วให้แก่กองทรัสต์</p> <p>6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับหรือจะได้รับจากบริษัทประกันภัยสำหรับการประกันภัยสิทธิการเช่า ตกเป็นของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียวโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์</p> <p>7. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้แทนกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ค่าชดเชยตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งจำนวน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>8. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา กองทรัสต์ตกลงจะดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการกระทำการและ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งจะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับ ซึ่งผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) ซึ่งรวมทั้งเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่า และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะ</p>
--	---

	<p>ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <p>9. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10 ของเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้นเนื่องจากไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยกองทรัสต์เป็นฝ่ายผิด ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ตกลงส่งมอบคืนประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับไว้ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิด ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่มีหน้าที่ส่งมอบคืนประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับไว้ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยไม่ได้เป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์และกองทรัสต์ไม่มีหน้าที่ส่งมอบคืนประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับไว้ตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับให้แก่ผู้ให้เช่า</p>
<p><b>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

4.2.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ผู้ขาย	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่ในบริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรม หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”) ทั้งนี้ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องใดๆ ของทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งสิ้น ไม่ว่าจะได้ปรากฏอยู่ในวันโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ เว้นแต่ความชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของประเภททรัพย์สินนั้นๆ ได้
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ขาย และกองทรัสต์ (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์”) มีผลใช้บังคับ และเมื่อกองทรัสต์ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
การชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	กองทรัสต์ตกลงชำระราคาซื้อขายสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ในวันโอนกรรมสิทธิ์
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย

4.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล

21

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นอาคารสูง 28 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคาร โรงแรม

	<p>ประกอบด้วยพื้นที่โรงแรมประมาณ 21,090ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,914 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 4,294 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 47,298 ตารางเมตร (“อาคารโรงแรม”)</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (“ส่วนควบที่เป็นงานระบบ”)</p> <p>ทั้งนี้ ทรัสต์ติดตาม (ก) – (ข) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21” หรือ “โรงแรม” หรือ “ทรัสต์สินที่เช่าช่วง”</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (“วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ”)</p>
<p>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้อายุเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่าทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</li> <li>2. คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</li> <li>3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 – ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</li> </ol> <p>(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามทีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัยด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือ</p>

	<p>ประมาณเงินได้อย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วง ไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป</p> <p>(2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) – (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ชั่วคราวหากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย โดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
<p><b>การชำระค่าเช่า</b></p>	<p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่</p>

<p>(1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p><b>1. การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นปี 2558</b></p> <p><b>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส จำนวนไตรมาสละ 50 ล้านบาทโดยไตรมาสแรกของการเริ่มระยะเวลาการเช่าจะคิดตามอัตราส่วนของจำนวนวัน จากค่าเช่าคงที่รายไตรมาสหารด้วยจำนวนวันในไตรมาสนั้นๆ คูณด้วยจำนวนวันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สิ้นไตรมาส</p> <p><b>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ 3.2 ด้านล่างนี้</p> <p><b>2. การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560</b></p> <p><b>2.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตรารวม 200 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 50 ล้านบาท</p> <p><b>2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ 3.2 ด้านล่างนี้</p> <p><b>3. การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้</b></p> <p><b>3.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส จำนวนไตรมาสละ 50 ล้านบาทโดยไตรมาสสุดท้ายก่อนวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าจะคิดตามอัตราส่วนของจำนวนวัน จากค่าเช่าคงที่รายไตรมาส หารด้วยจำนวนวันในไตรมาสนั้นๆ คูณด้วยจำนวนวันนับตั้งแต่</p>
--



	<p>วันที่เริ่มไตรมาสจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p><b>3.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณได้ดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน = ก x ( ข - ค - ง - จ - ฉ )</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85.0</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาสนั้น (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาสนั้น (ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาสนั้นซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</li> <li>- ค่าตอบแทนการจัดการรายได้ซึ่ง ณ วันที่เริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันที่เริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดการรายได้ ตามลำดับ</li> </ul> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาสนั้น (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.1 ข้อ 2.1 และข้อ 3.1 (แล้วแต่กรณี) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้ว มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ผู้เช่าช่วงควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 3.2 โดยใช้ข้อมูลทางการเงิน</p>
--	---

	<p>ของผู้เช่าช่วงที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงสำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส และในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วงสำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันสุทธิประจำปีบัญชี กองทรัสต์ดังกล่าวจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินเกินดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสปัจจุบันที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระไว้เกิน กองทรัสต์ดังกล่าวจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่รับชำระเกินและคงเหลืออยู่ภายหลังจากหักค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบันแล้วไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับในรอบไตรมาสถัดไปจนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินคงเหลือเป็นศูนย์</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้ระบุไว้ข้างต้นภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า</li> </ol>

	<p>เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินงานกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญและทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินงานกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน กรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30(ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรม และ รีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของ โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจ โรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการ</p>
--	--

	<p>แข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p><b>การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใดให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากันตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย)หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรและการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญและทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญและทำให้             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> </ul> </li> </ol>

	<p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p><b>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร</b></p>	<p>ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการรายละเอียดลักษณะของทรัพย์สิน โดยละเอียดหรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาทิ เช่น โรงแรมที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทบริเวณแยกเพลินจิตถึงแยกโศกรวมถึงแยกใจกลางเมืองที่สำคัญของกรุงเทพมหานครและมีระดับราคาใกล้เคียงกัน เป็นต้น</p>
<p><b>หน้าที่ของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใน</p>

	<p>ส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p> <p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควร เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</p> <p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>4. หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่</p>
--	--

	ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ โรงแรม โดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า</li> <li>2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่เป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความสะอาดและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น</li> <li>4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้ โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</li> <li>5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงและ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</li> <li>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือ</li> </ol>

	<p>บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ เทอร์มินอล 21 การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ เทอร์มินอล 21 ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษี โรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p>
<p><b>การใช้ประโยชน์ร่วมกันในพื้นที่ส่วนกลาง</b></p>	<p>1. ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่งานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ได้ อาทิเช่น ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย และทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นปกติและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ กองทรัสต์ตกลงร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยด์ เทอร์มินอล 21 และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงสามารถใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณสถานีรถไฟฟ้า โศก เป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572)</p>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าจำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 2 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย กองทรัสต์ตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัท</p>



	<p>ประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระ และจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าช่วงได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าช่วงจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้งานทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้อสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าอาคารจะทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่าช่วง โดยระบุให้เจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>
<p><b>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</b></p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้อสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้อสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดย</p>

	<p>วิธีการอื่นใด. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p><b>ภ า ย อ ก ร แ ล ซ ค ำ ช ร ม เนิ ย ม</b></p>	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
<p><b>เห ตุ ใน ก ร ณ ์ ส ุ ด ส ัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้แต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วงหนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิคนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วงซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิคนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิคนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วันหรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว</p>

	<p>จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึด อาศัย เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในตนเองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุฉิฉินฉิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุม</p>
--	--

	<p>ของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกัน โดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <p>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลาย</p>

	<p>ลักษณะอักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกหรือค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงอย่างไรก็ดี ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพันวิสัย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาขอม ไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ยและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ยและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
<p><b>ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน</b></p>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนขอทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญานับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพขอทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดอย่างใด</p>

	<p>คู่สัญญาตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้นเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p>
<p><b>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

4.2.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

<p><b>ผู้เช่า</b></p>	<p>บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)</p>
<p><b>ผู้ให้เช่า</b></p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่เช่า</b></p>	<p>เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรม หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)</p>
<p><b>ระยะเวลาการเช่าและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</b></p>	<p>เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงต่ออายุสัญญาเช่าฉบับนี้โดยอัตโนมัติเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ต่อออกไปนั้น มีระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ต่อออกไปในแต่ละคราว</p>

<p><b>การส่งมอบสิทธิครอบครอง</b></p>	<p>กองทรัสต์ตกลงส่งมอบสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้</p>
<p><b>การชำระค่าเช่า</b></p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาเช่าในอัตรารวม 40 ล้านบาท ต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละ 10 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นอกจากนี้ คู่สัญญาตกลงให้นำข้อสัญญาว่าด้วย ‘การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย’ ‘การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไป’ และ ‘การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย’ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มายังบังคับใช้โดยอนุโลม</p>
<p><b>หน้าที่ของผู้เช่า</b></p>	<p>เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าสามารถใช้ได้ประกอบกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์</p>
<p><b>หน้าที่ของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้บังคับ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่าโดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าทรัพย์สินที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>2. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</li> </ol>
<p><b>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</b></p>	<p>ภายในระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น หรือเป็นการนำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้บริษัทในเครือของผู้เช่าซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้พร้อมกับการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือขึ้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและ</p>

	จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด
<b>เหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ได้สิ้นสุดลง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยทันที โดยให้การเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดระหว่างคู่สัญญาเป็นไปตามเหตุในการสิ้นสุดสัญญาที่เกิดขึ้นจริงภายใต้สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ซึ่งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ หากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการใช้งานตามปกติหรือตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่า</li> </ol>
<b>เหตุสุดวิสัย</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดอย่างใดก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าวรวมถึงการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ</li> <li>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</li> </ol>
<b>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</li> <li>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</li> </ol>
<b>ภา ย อ า ก ร แ ล ะ ค ำ ช ร ม เนิ ย ม</b>	ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป



#### 4.3 รายละเอียดผู้เช่าช่วง

ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าช่วง เพื่อประกอบธุรกิจโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 4.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่าช่วง	:	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555019474
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท

##### 4.3.2 คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าช่วง

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555

##### 4.3.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง และบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนแลนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 33.97
  - บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99 โดยที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 59.99
- หมายเหตุ – ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 23 เมษายน 2558

##### 4.3.4 ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้เช่าช่วงจะมิวาระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี

#### 4.3.5 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าช่วงเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์

เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.3.3 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วง กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามข้อ 6 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับทรัสต์

#### 4.4 รายละเอียดผู้บริหารโรงแรม

ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 จะเข้าทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัท แปซิฟิก เริลเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 4.4.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารโรงแรม	:	บริษัท แปซิฟิก เริลเอสเตท จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิว.เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 37 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105529046753
ทุนจดทะเบียน	:	620,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	620,000,000 บาท
วันจดทะเบียนบริษัท	:	24 ธันวาคม 2529

##### 4.4.2 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แปซิฟิก เริลเอสเตท จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร โรงแรมและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์ดังนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 33.97
- บริษัท แปซิฟิก เริลเอสเตท จำกัด ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 99.99

หมายเหตุ – ข้อมูลการถือหุ้นข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 24 เมษายน 2558

##### 4.4.3 ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารโรงแรมจะมีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โรงแรม ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี

4.4.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารโรงแรมซึ่งผู้เช่าช่วงแต่งตั้งที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับ  
ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ผู้บริหาร โรงแรม มีโรงแรมภายใต้การจัดการ ดังนี้

- (1) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต
- (2) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

5. ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์

5.1. งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลา  
ประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่  
ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้  
รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันเริ่มมีผลใช้บังคับของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าคงที่	240
รายได้ค่าเช่าแปรผัน	96
รายได้จากค่าเช่า <sup>(1)</sup>	336
ดอกเบี้ยรับ	1
รวมรายได้	337
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	(27)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ <sup>(3)</sup>	(9)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(51)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	92.06
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) <sup>(4)</sup>	328.62
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุนต่อหน่วย (บาท)	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย (บาท)	0.026
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.825

4.4.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารโรงแรมซึ่งผู้เช่าช่วงแต่งตั้งที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับ  
ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ผู้บริหาร โรงแรม มีโรงแรมภายใต้การจัดการ ดังนี้

- (1) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต
- (2) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

5. ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากก่อตั้งกองทรัสต์

5.1. งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลา  
ประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่  
ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้  
รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันเริ่มมีผลใช้บังคับของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าคงที่	240
รายได้ค่าเช่าแปรผัน	96
รายได้จากค่าเช่า <sup>(1)</sup>	336
ดอกเบี้ยรับ	1
รวมรายได้	337
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	(27)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ <sup>(3)</sup>	(9)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(51)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	92.06
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) <sup>(4)</sup>	328.62
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุนต่อหน่วย (บาท)	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย (บาท)	0.026
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.825

**หมายเหตุ:**

- (1) รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”)
- (2) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ
- (3) กองทรัสต์เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น อาทิ ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตและค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี
- (4) จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (อัตราผลประโยชน์ตอบแทน) ดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ณ ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และมีอาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559

**การประมาณการเงินลงทุนของกองทรัสต์ด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)**

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปี ในกรณีที่กองทรัสต์มี Unrealized loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง

การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดกฎระเบียบ และ/หรือ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคตได้

จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาดด้วยระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี) หรือประมาณร้อยละ 4.00 ต่อปี ดังนั้น ประมาณการอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ หรือประมาณการอัตราผลประโยชน์ตอบแทนสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ปี พ.ศ. 2559

	ประมาณการงวดวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.8250
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (บาท)	10.00
ประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	8.25
ประมาณระยะเวลาการเช่า (ปี)	25
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	4.00

	อัตรา (ร้อยละ)	จำนวน (บาท/หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี	4.25	0.425	51.52
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี	4.00	0.400	48.48
คิดเป็นเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.25	0.825	100.00

หมายเหตุ:

ทั้งนี้ การประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริงโดยที่ค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังไม่ได้รวมผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสิ้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินทรัพย์สิน (Unrealized loss)

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 4 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

## 5.2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 มกราคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้สนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวดตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่สำคัญ เช่น อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย อัตราการเข้าพักเฉลี่ย การปรับอัตราค่าห้องพัก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน และค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้นี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2559 ของกองทรัสต์ ที่โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทรัสต์เพื่อศึกษาผลกระทบจากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ที่มี

ต่อประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างงวดวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ณ ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย แบ่งได้เป็น 3 กรณีและมีสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงอัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและการแปรผันของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย

	อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราการเข้าพักของผู้เช่า (ร้อยละ)
Worst Case	5.00	85.00
Base Case	7.50	90.00
Best Case	10.00	95.00

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ประจำปีงวด 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 จากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงตัวแปรข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Worst Case	3.27	4.00	7.27
Base Case	4.25		8.25
Best Case	5.28		9.28

ทั้งนี้ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case) คิดเป็นร้อยละ 7.27 ต่อปี ซึ่งแตกต่างจากอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยในกรณีฐาน (Base Case) ประมาณร้อยละ 11.88 ในขณะที่อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) คิดเป็นร้อยละ 9.28 ต่อปีหรือแตกต่างจากอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยในกรณีฐาน (Base Case) ประมาณร้อยละ 12.48 ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเอกสารแนบ 5 รายงานวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้

**6. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์  
และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์**

ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

**6.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

**6.1.1 การลงทุนโดยการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

**นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะ เจ้าของทรัพย์สิน

**ความสัมพันธ์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และบริษัทแอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดียวกัน คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นทางตรงในบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวนร้อยละ 59.99 และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 33.97

**ลักษณะของรายการระหว่างกัน**

กองทรัสต์จะลงทุน โดยการเช่าอาคาร โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มูลค่าไม่เกิน 4,010 ล้านบาท จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจะแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ**

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ 3,800 ล้านบาท และ 3,850 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ตามลำดับ



**6.1.2 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วง  
นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้เช่าช่วง

**ความสัมพันธ์**

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 59.99 และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด จำนวนประมาณร้อยละ 33.97

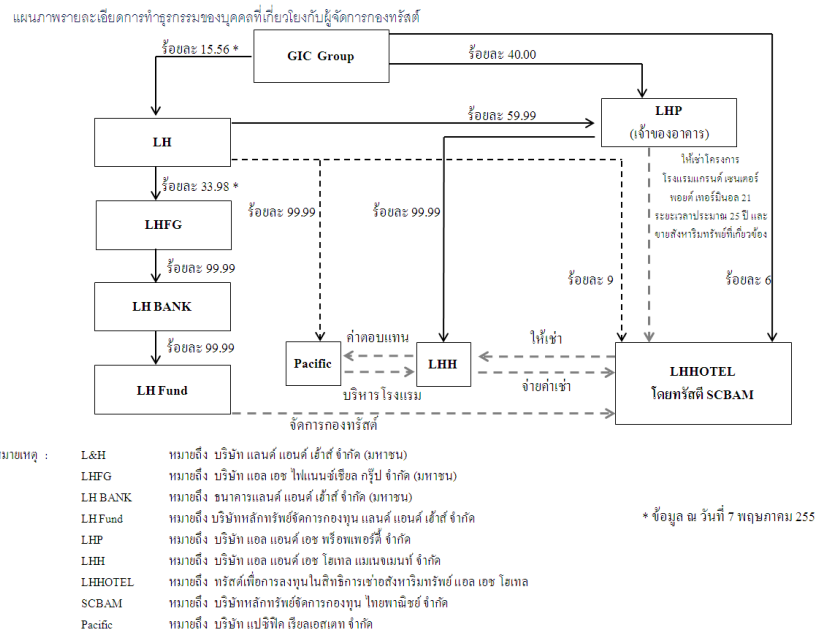
**ลักษณะของรายการระหว่างกัน**

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

**ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ**

ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากบุคคลดังกล่าวเป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม โดยในปัจจุบันมี โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริภายใต้การจัดการ นอกจากนี้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาดและมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาจากผลประกอบการของทรัพย์สินหลักในอดีต กล่าวคือ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยมีผลดำเนินการอยู่ในระดับที่เพียงพอต่อการจ่ายค่าเช่าคงที่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินหลักมีศักยภาพการประกอบการที่ดีและหากพิจารณารายงานประมาณการในเอกสารแนบ 4 ประมาณการกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในปี 2559 อยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีผลดำเนินการและกำไรมากพอในการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ประกอบกับทำเลที่ตั้ง ซึ่งจะส่งผลถึงความสามารถในการเติบโตของผลดำเนินการในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่าทั้ง 2 ส่วนมีความเหมาะสมในส่วนของผลตอบแทนการลงทุน และ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

แผนภาพรายละเอียดการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์



ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
  - บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละ โครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
  - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 6.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

### 6.2.1 การกู้ยืมเงิน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ในฐานะ ทรัสต์

ในฐานะ ผู้ให้กู้

### ความสัมพันธ์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จำนวนร้อยละ 99.99

### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ในการเข้าลงทุนในทรัสต์สินครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินบางส่วนโดยจะมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ทรัสต์ กล่าวคือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

### ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลากู้ยืม ระยะเวลาปลอดเงินต้น ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นของธุรกรรมการกู้ยืมเงินในลักษณะสินเชื่อโครงการระยะยาว (Project Finance) ของธนาคารพาณิชย์อื่นๆ พบว่ารายละเอียดและเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ให้กู้มีความใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้แก่ลูกค้าชั้นดีในธุรกิจประเภทเดียวกัน ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ให้กู้เป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าผู้ให้กู้อื่น

#### 6.2.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

7.1 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

7.1.1 ดัชนีบ่งชี้ภาวะเศรษฐกิจประชาชาติ

ตาราง 1: ดัชนีบ่งชี้ภาวะเศรษฐกิจ

	Units	Scale	2010	2011	2012	2013	2014	2015F	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F
<i>GDP and Its Components</i>													
GDP, real, LCU*	Baht	Billions: 1988 prices	4,596	4,600	4,898	5,040	5,076	5,264	5,457	5,649	5,831	6,027	6,230
Real GDP Growth	%	NA	7.8%	0.1%	6.5%	2.9%	0.7%	3.7%	3.7%	3.5%	3.2%	3.4%	3.4%
GDP per capita, nominal, US\$	US\$	NA	4,807	5,191	5,476	5,780	5,558	5,655	5,813	6,043	6,284	6,575	6,879
GDP per capita, PPP exchange rate, nominal, US\$	US\$	NA	12,558	12,788	13,818	14,383	14,653	15,325	16,227	17,115	17,976	18,911	19,895
GDP, nominal, US\$	US\$	Millions	341,340	370,731	397,602	420,439	404,799	410,181	421,960	439,262	457,693	479,346	501,972
Current account of balance of payments, US\$	US\$	Millions	10,024	8,902	-1,499	-3,881	13,129	15,786	12,861	10,245	7,314	5,052	3,284
Consumption, government, real, LCU*	Baht	Billions: 1988 prices	456	462	496	520	535	563	583	604	624	645	664
Inflation, consumer price index - % year-on-year	% year	NA	3.3	3.8	3.0	2.2	1.9	0.3	3.4	2.9	2.8	2.6	2.6
Exports, goods, nominal, US\$	US\$	Millions	191,647	219,118	225,875	225,409	224,792	229,195	246,947	263,826	280,143	297,119	314,832
Imports, goods, nominal, US\$	US\$	Millions	161,897	202,130	219,860	218,748	200,210	203,478	222,571	241,534	260,270	279,028	297,948

	Units	Scale	2010	2011	2012	2013	2014	2015F	2016F	2017F	2018F	2019F	2020F
<b>Interest Rate (%)</b>													
Interest rate, lending	%	NA	5.9	6.9	7.1	7.0	6.8	6.6	7.2	8.4	9.0	9.0	9.0
<b>Population, total</b>	Person	Thousands	66,427	66,628	66,844	67,059	67,255	67,418	67,548	67,654	67,740	67,809	67,864
<b>Unemployment rate</b>	%	NA	1.0	0.7	0.7	0.7	0.8	1.1	1.1	1.3	1.4	1.6	1.6
<b>Exchange rate, period average</b>	Baht per US\$	NA	31.7	30.5	31.1	30.7	32.5	33.1	34.5	35.2	35.9	36.4	36.8

ที่มา: Oxford Economics เดือนพฤษภาคม 2558

#### F: ภาคการณั

ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2558 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) มีอัตราการเติบโตปรับฤดูกาลเพียงร้อยละ 0.3 แม้ว่าภาคการบริการมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นถึง 14.3% ก็ตาม ทั้งนี้สืบเนื่องจากการส่งออกสุทธิติดลบ โดยมีอัตราการส่งออกลดจลร้อยละ 2.5 และมีอัตราการนำเข้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยสำคัญของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ โดยในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นสัดส่วน 8.6% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศตามข้อมูลจากสภาการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโลก (WTTC) ส่วนการใช้จ่ายภาคเอกชนยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม สำหรับการลงทุนของภาครัฐนั้น น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภาครัฐมีภาระการลงทุนคงที่ (Fixed Investment) ส่งผลให้การลงทุนของภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น ช่วงปลายเดือนเมษายน ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ ธปท. ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยครั้งที่ 2 เป็นร้อยละ 1.5 ต่อปี และเดือนภาคเอกชนว่าการส่งออกอาจได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากอุปสงค์จากประเทศจีนที่ลดลงและค่าเงินบาทที่แข็งตัว

ภาวะเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2558 มีแนวโน้มดีขึ้นด้วยปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนปรนทางนโยบายการเงินราคาน้ำมันที่ถูกลงและการลงทุนตามแผนนโยบายของรัฐบาล ประกอบทั้งอัตราเงินเฟ้อของผู้บริโภค (CPI inflation) ที่คาดว่าจะทรงตัว (เนื่องจากราคาน้ำมันที่ลดลง) และอัตราการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ผู้บริโภคบริโภคมีอำนาจการซื้อสูงขึ้น

ในเดือนพฤษภาคม 2558 เงินบาทอ่อนค่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้นักลงทุนมีความกังวลในภาวะเติบโตของเศรษฐกิจไทยตามข้อมูลจาก Oxford Economics ค่าเงินบาทจะยังคงอ่อนค่าอย่างต่อเนื่องตลอด พ.ศ. 2558 และพ.ศ. 2559 ทั้งนี้ เป็นการอ่อนค่าที่ไม่รุนแรงนัก

#### 7.1.2 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

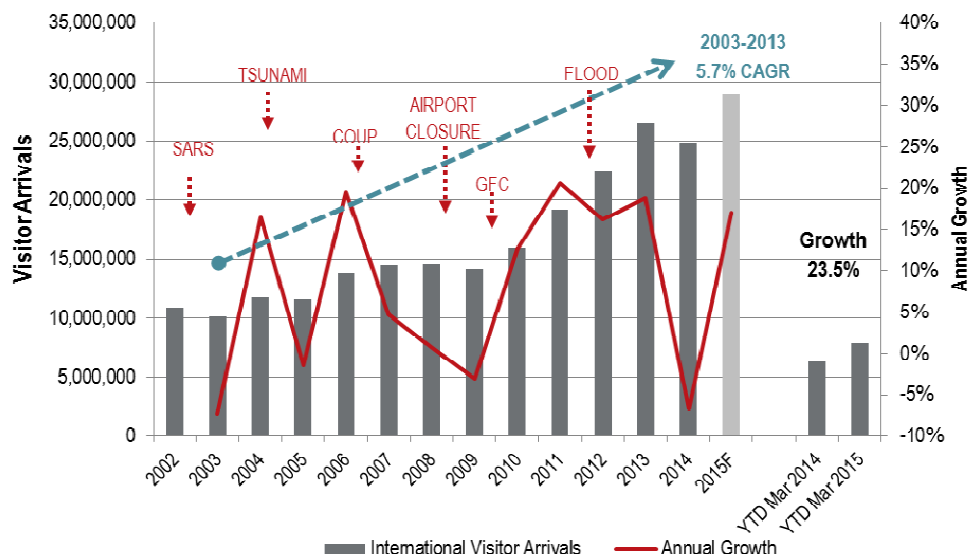
ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่ง จากข้อมูลของสภาการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโลก (WTTC) พบว่าในปี พ.ศ. 2557 รายได้จากการท่องเที่ยวคิดเป็น 1,037 พันล้านบาทของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) (หรือร้อยละ 8.6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทั้งหมด)

จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 10.1 ล้านคนในปี พ.ศ. 2546 เป็น 24.8 ล้านคนในปี พ.ศ. 2557 (อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีของนักท่องเที่ยวเท่ากับร้อยละ 8.5 สำหรับช่วง 12 ปีที่ผ่านมา)

ปัจจัยหลักที่ทำให้ประเทศไทยกลายเป็นสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกไม่แพ้สภาพอากาศที่เอื้ออำนวยในการท่องเที่ยวได้เกือบตลอดทั้งปี

ประเทศไทยมีสนามบินหลักสามแห่ง ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพฯ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพฯ) และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตะเถา

รูปภาพ 1: สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย



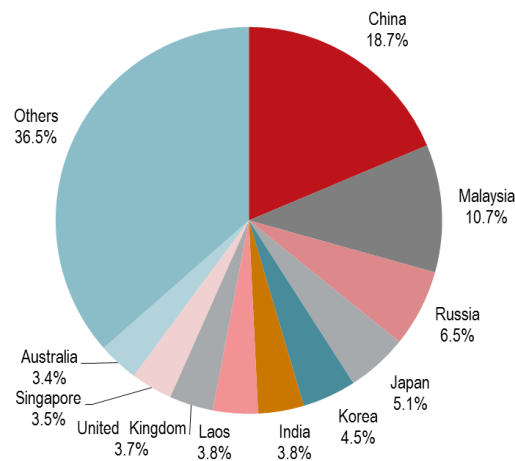
F: มาตรการนี้โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

จากเหตุการณ์ทางการเมืองในปี พ.ศ. 2557 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลงอย่างมาก ทั้งนี้ หลังจากสถานการณ์ทางการเมืองที่กลับคืนสู่ภาวะปกติ ประกอบกับเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวและความมั่นใจของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงมีนาคม พ.ศ. 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 7.9 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.5 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดการณ์ว่า พ.ศ. 2558 ประเทศไทยจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศประมาณ 29 ล้านคน หรือเติบโตถึงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา

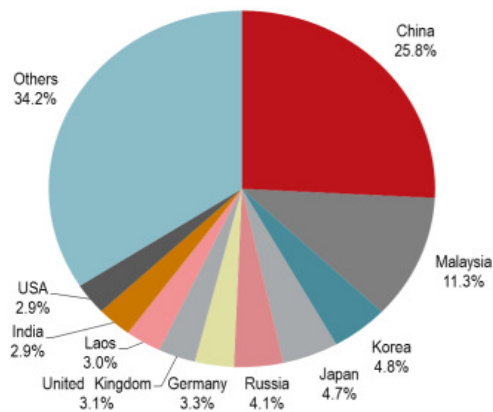
จีน มาเลเซีย รัสเซีย ญี่ปุ่น และเกาหลี ยังคงครองอันดับสูงสุดของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ตามด้วยอินเดีย ลาว สหราชอาณาจักร และสิงคโปร์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศภูมิกานั้นเป็นผลสืบเนื่องจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำในภูมิภาค

รูปภาพ2: 10 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี พ.ศ. 2557



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

รูปภาพ3: 10 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่มกราคมถึงมีนาคม ปี พ.ศ. 2558



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

## 7.2 ตลาดการท่องเที่ยวกรุงเทพ

### 7.2.1 กรุงเทพ

กรุงเทพ เป็นเมืองหลวงศูนย์กลางทางเศรษฐกิจสังคมและการเมือง และยังเป็นเขตเมืองที่ใหญ่ที่สุดของประเทศกรุงเทพเป็นหนึ่งในเขตปกครองพิเศษ อีกแห่งคือพัทยา เขตเมืองกรุงเทพ นั้นครอบคลุมอาณาบริเวณรวมไปถึงจังหวัดที่ตั้งอยู่โดยรอบ ซึ่งรวมถึงจังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม และจังหวัดสมุทรสาคร หรือเรียกกันว่าเขตกรุงเทพและปริมณฑล



ตาราง 2: ภาพรวมกรุงเทพ

ภาพรวม	รายละเอียด
ประชากรศาสตร์	กรุงเทพ มีจำนวนประชากรประมาณ 5,673,000 คน
1.1	กรุงเทพ และปริมณฑล มีจำนวนประชากรประมาณ 9,800,000 คน
ขนาดพื้นที่	ความหนาแน่น: 3,616.3 คน ต่อตารางกิโลเมตร
เขตการบริหาร	1,568.737 ตารางกิโลเมตร
ศาสนา	50 อำเภอ, 169 ตำบล
ศาสนา	พุทธ 92% อิสลาม 6% คริสเตียน 1% และฮินดู/ซิกข์ 1%
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP)	พุทธ 92% อิสลาม 6% คริสเตียน 1% และฮินดู/ซิกข์ 1%
ปัจจัยผลักดันเศรษฐกิจ	3,331 พันล้านบาท (GPP ต่อคน 485,672 บาท พ.ศ.2554)
อาณาเขต	ธุรกิจค้าปลีก/ค้าส่งซ่อมแซมการเงินการโรงแรม และร้านอาหาร
แผนการพัฒนา	แบ่งเขตโดยแม่น้ำเจ้าพระยา และติดกับอ่าวไทย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ขยายระบบขนส่งมวลชนรอบกรุงเทพ ได้แก่ เครือข่ายรถไฟฟ้า (BTS) รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Link) รถไฟฟ้าโมโนเรล (Monorail) และรถโดยสารด่วนพิเศษ (BRT)</li> <li>▪ แผนพัฒนากรุงเทพ ระยะเวลา 12 ปี (2552-2563) แบ่งเป็น 3 ระดับ ได้แก่ มหภาค เมือง และชุมชน <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระดับมหภาค (Gateway): ผลักดันกรุงเทพ ให้เป็นจุดศูนย์กลางของภูมิภาค</li> <li>- ระดับเมือง (Green): พัฒนาลี้่วงแวดล้อมให้ได้อย่างยั่งยืน</li> <li>- ระดับชุมชน (Good Life): ให้ประชาชนมีความเป็นอยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น</li> </ul> </li> </ul>

ที่มา: บทวิจัยพหุภูมิภาคและJLL

7.2.2 ตลาดการท่องเที่ยวกรุงเทพ

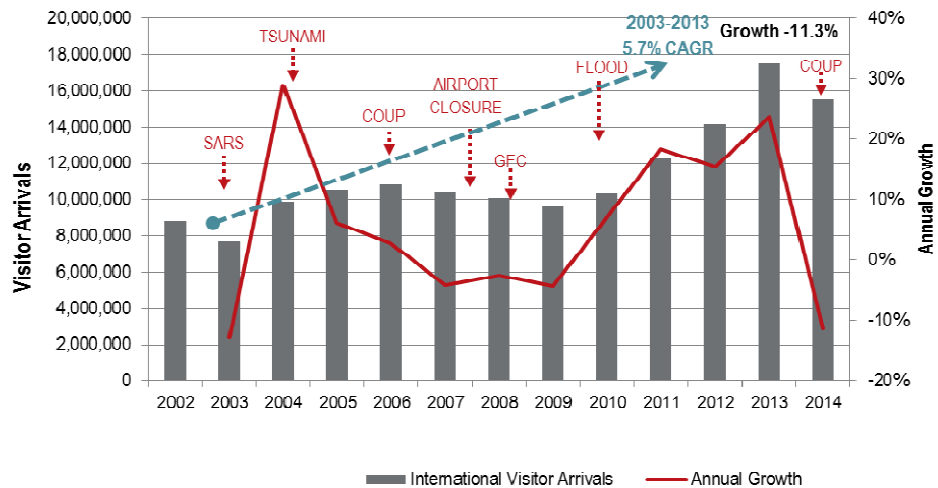
นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ

ตั้งแต่สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2549 ทำให้การเดินทางมายังกรุงเทพ มีความสะดวกสบายมากขึ้นส่งผลให้การท่องเที่ยวกรุงเทพ เติบโตอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชียทำให้กรุงเทพ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมของทวีปเอเชีย

การท่องเที่ยวของประเทศไทยและกรุงเทพมีการฟื้นตัวจากภาวะวิกฤตและภัยทางธรรมชาติต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการระบาดของ SARS ในปี พ.ศ. 2546 สึนามิในปี พ.ศ. 2548 รัฐประหารในปี พ.ศ. 2549 ปีคสนามบินในกรุงเทพ ช่วงเดือนพฤศจิกายนของปี พ.ศ. 2551 วิกฤตทางเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบช่วงเมษายน พ.ศ. 2552 และเมษายน พ.ศ. 2553 วิกฤตการณ์น้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554

หรือแม้กระทั่งรัฐประหารในปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทยยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาท่องเที่ยวซ้ำเป็นจำนวนมากด้วยสาเหตุนี้อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีของนักท่องเที่ยว (ระหว่าง พ.ศ. 2546 – 2557) คงอยู่ในระดับร้อยละ 5.3 ต่อปี

รูปภาพ 4: สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ



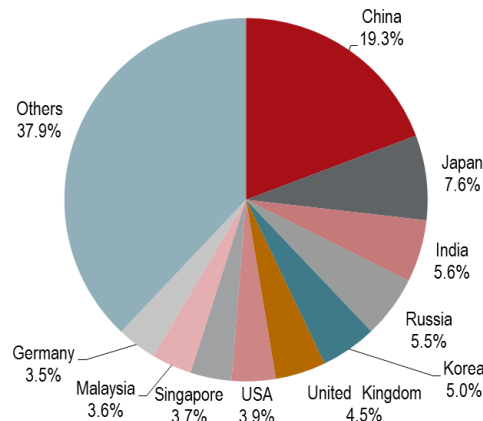
ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 จากประมาณ 9.6 ล้านคน เป็น 17.5 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2556 (ตามรูปภาพ 4) อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์ทางการเมืองในปีพ.ศ. 2557 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ ลดลงเป็น 15.5 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตามหากสถานการณ์ทางการเมืองเป็นไปด้วยดี การท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้นและสามารถกลับคืนสู่การเติบโตในอัตราปกติได้

กรุงเทพ ยังเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ในเอเชียมีสปาและสถานดูแลสุขภาพจำนวนมาก นอกจากนี้กรุงเทพ ยังมีบุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะทาง อุปกรณ์ทางการแพทย์ที่มีคุณภาพสูง และที่สำคัญค่ารักษาพยาบาลที่ประหยัดกว่าประเทศอื่นๆ

นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่สำคัญ

รูปภาพ 5: 10 อันดับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ ปี พ.ศ. 2557



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

ในปี พ.ศ. 2557 จีนยังคงครองสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดของกรุงเทพฯ จากข้อมูลนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยทำอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิมีจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนประมาณ 2.9 ล้านคนคิดเป็นร้อยละ 19.3 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด

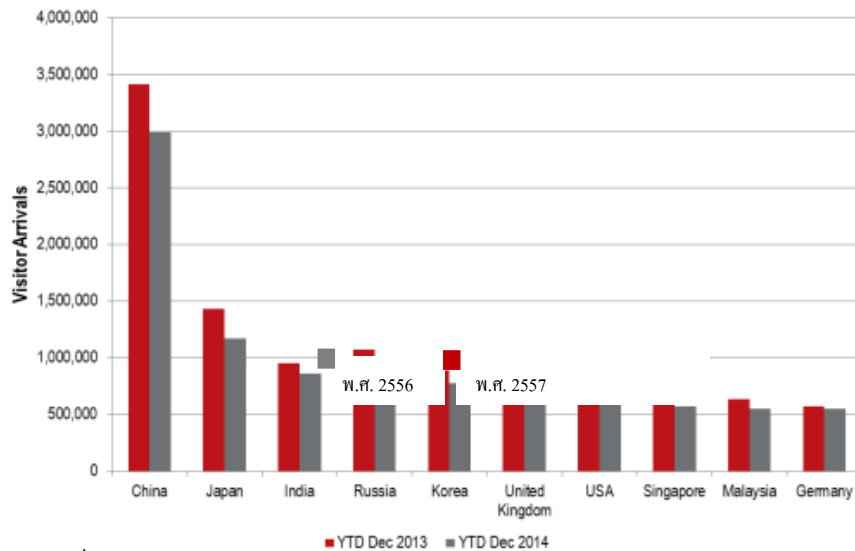
ตาราง 3: 10 อันดับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ ปีพ.ศ.2556 – 2557 (จาก 43 ประเทศ)

อันดับ	ประเทศ	จำนวนนักท่องเที่ยว	อัตราการเปลี่ยนแปลงจากปีพ.ศ.2556–2557
1	จีน	2,989,748	-12.4%
2	ญี่ปุ่น	1,172,014	-18.3%
3	อินเดีย	862,772	-9.6%
4	รัสเซีย	857,627	-20.3%
5	เกาหลี	774,377	-13.1%
6	สหราชอาณาจักร	695,048	-1.7%
7	สหรัฐอเมริกา	607,902	-8.4%
8	สิงคโปร์	569,777	-14.1%
9	มาเลเซีย	552,578	-13.6%
10	เยอรมนี	550,529	-3.4%

ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและJLL

เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจาก 10 อันดับประเทศหลักมีจำนวนลดลง โดยเฉพาะจำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวญี่ปุ่นที่กระทบสูงสุด จากปีก่อนลดลงถึงร้อยละ 20.3 และร้อยละ 18.3 ตามลำดับ

รูปภาพ 6: 10 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ ปี พ.ศ.2556 – 2557



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

จากข่าวประชาสัมพันธ์ใน ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2558 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาจากการทำวิจัยของ JLL นักท่องเที่ยวหลักมาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลี สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศรัสเซียนั้นยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยความผันผวนของค่าเงินรัสเซีย โดยรวมสถานการณ์การท่องเที่ยวกรุงเทพ มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และในระยะสั้น JLL คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี พ.ศ. 2558

ระยะเวลาการพักเฉลี่ย

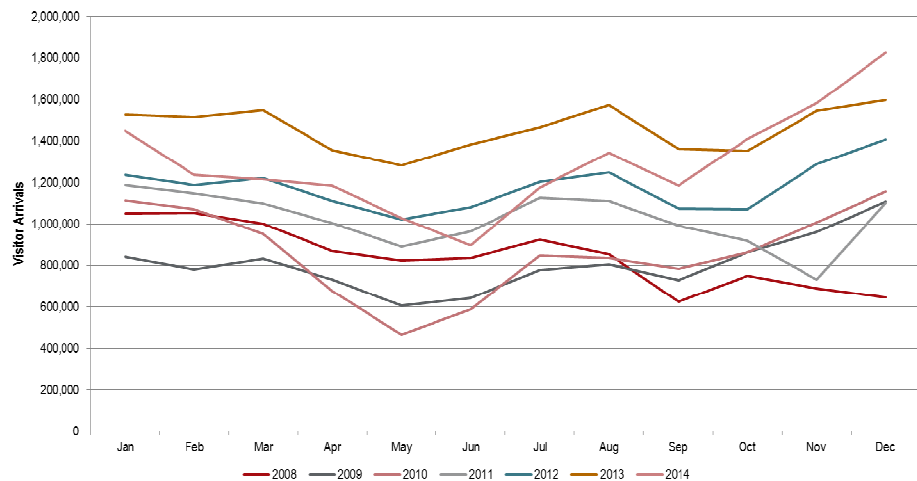
รูปภาพ 7: ระยะเวลาการพักเฉลี่ย (วัน)



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, JLL  
จากสถิติล่าสุดในปี พ.ศ. 2556 ระยะเวลาการพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพมหานครลดลงจาก 6.1 วัน เป็น 4.1 วัน ผลการทำวิจัยและจากการสัมภาษณ์ของ JLL พบว่านักท่องเที่ยวชาวยุโรปเลือกพักประมาณ 1 สัปดาห์ ส่วนชาวญี่ปุ่น ฮองกง และสิงคโปร์ พักเฉลี่ยอยู่ที่ 3 - 5 คืน ขณะที่นักท่องเที่ยวภายในประเทศเองจะพักอยู่เป็นเวลา 1-2 คืน ระยะเวลาการพักเฉลี่ยที่สั้นลงอาจมีผลมาจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำในภูมิภาคทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถเดินทางด้วยเที่ยวบินระยะสั้นภายในภูมิภาคได้สะดวกยิ่งขึ้น

ฤดูกาลท่องเที่ยว

รูปภาพ 8: ฤดูกาลท่องเที่ยวของกรุงเทพ



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ JLL

ฤดูกาลท่องเที่ยวของกรุงเทพ อยู่ระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคมและเดือนธันวาคมส่วนช่วงรอยต่อระหว่างช่วงท่องเที่ยวอยู่ในช่วงเดือนเมษายน เดือนกรกฎาคม เดือนสิงหาคม และเดือนพฤศจิกายน ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวจะเริ่มลดลงจากเดือนเมษายนนอกฤดูกาลท่องเที่ยวสำหรับกรุงเทพ นั้นอยู่ช่วงเดือนพฤษภาคมเดือนมิถุนายนเดือนกันยายนและเดือนตุลาคมรูปแบบฤดูกาลการท่องเที่ยวนี้เป็นผลจากช่วงสิ้นสุดเทศกาลสงกรานต์ (เมษายน) สิ้นสุดวันหยุดเทศกาลอีสเตอร์ (พฤษภาคม) ช่วงต้นฤดูฝน (มิถุนายน) และช่วงสิ้นสุดการหยุดยาวของชาวยุโรป (กันยายน)

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ากรุงเทพ ลดลงระหว่างเดือนตุลาคมและเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เนื่องจากวิกฤตอุทกภัยครั้งนี้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเดือนธันวาคมซึ่งตรงกับฤดูกาลท่องเที่ยว ในปีถัดมาจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับระหว่างปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนลดลง โดยเริ่มเพิ่มขึ้นในเดือนมิถุนายนหลังจากสถานการณ์ความไม่มั่นคงทางการเมืองสงบลงกรุงเทพ ได้รองรับจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นประวัติการณ์ ในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557

### 7.3 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

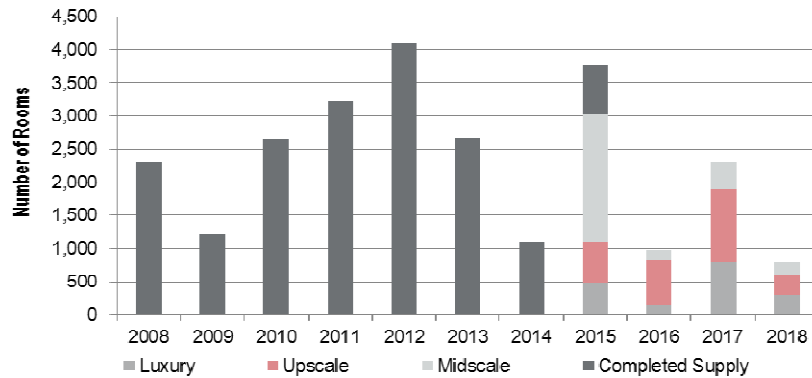
#### 7.3.1 อุปทานปัจจุบันและอนาคต

จากฐานข้อมูลล่าสุดของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เดือนธันวาคม 2556 กรุงเทพ มีห้องพักรวมทั้งหมด 95,132 ห้องนับรวมทั้งโรงแรมรีสอร์ทเกสต์เฮาส์โมเต็ลและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จากผลสำรวจของ JLL พบว่าปี2558มีโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มอีก 19 แห่งจำนวน 3,973 ห้อง โดยมีโรงแรม 5 แห่ง จำนวน 735 ห้อง ที่เปิดดำเนินการแล้วในเดือนพฤษภาคม 2558 ซึ่งโรงแรมใหม่เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท และสาทร/สีลม คิดเป็นร้อยละ 28.9 และร้อยละ23.3 ตามลำดับของโรงแรมเปิดใหม่ทั้งหมดในปี 2558 และล้วนจัดอยู่ในระดับโรงแรมระดับ Midscale/Economy

จากงานวิจัยของJLL ชี้ว่าในอนาคตจะมีห้องพักเพิ่มอีกประมาณ7,300ห้องตั้งแต่เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2558ถึงพ.ศ.2561ห้องพักส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิทและสาทร/สีลมคาดว่าอุปทานของโรงแรมสร้างใหม่จะมีจำนวนลดลงในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

อุปทานปัจจุบันและอนาคต

รูปภาพ 9: อุปทานของโรงแรมในแต่ละปี



ที่มา: JLL

โรงแรมสำคัญที่เปิดในปี พ.ศ. 2557ที่เป็นโรงแรมระดับ Midscale/Economy ได้แก่ ยู สุขุมวิท โฮเต็ล บางกอก (82 ห้อง) และฮอติเคย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส สาทร์ (184 ห้อง) สำหรับโรงแรมระดับUpscale ได้แก่ เรดิสัน บลู พลาซ่า (290 ห้อง) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 27 และโรงแรมเลอ เมอริเดียน สุวรรณภูมิ กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา (214ห้อง) ตั้งอยู่ที่บางพลี

โรงแรมสำคัญที่จะเปิดในปี พ.ศ. 2558 ได้แก่ โรงแรมพาร์คไฮแอทเซ็นทรัลเอ็มบาซซี โรงแรมโนโวเทล สุขุมวิท และโรงแรมอวานีและยังมีโรงแรมระดับ High-end ที่จะเปิดในปีพ.ศ. 2559 และพ.ศ. 2560 ได้แก่ โรงแรมโรสวูด (145 ห้อง) และโรงแรมวอลดอร์ฟแอสโทเรีย (170 ห้อง)

ตาราง 4: อุปทานอนาคตของโรงแรมในกรุงเทพ

Name of the Hotel	Location	Rooms
<b>Projects Opening in 2015</b>		
Ibis IMPACT	Muang Thong Thani	640
Baiyoke Si Phraya (Expansion)	Si Phraya	90
Cosi Hotel	Ratchadapisek	150
Novotel Sukhumvit 20	Sukhumvit	240
Park Hyatt Central Embassy	Ploenchit	222
Lancaster Bangkok	Petchaburi	250
Clover Sukhumvit 16	Sukhumvit	95

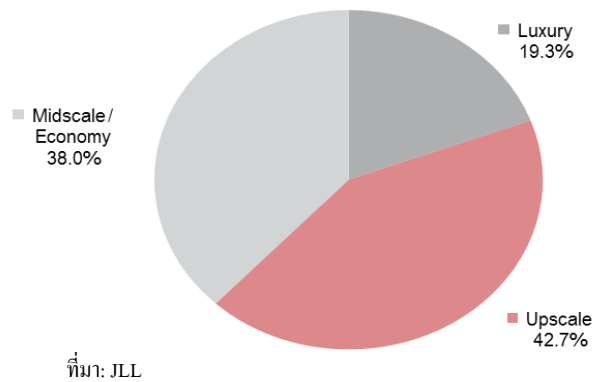
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
**LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)**

<b>Name of the Hotel</b>	<b>Location</b>	<b>Rooms</b>
Avani on Chao Phraya River	Riverside	210
The Xtreme Bangkok	Huamark	69
Tune Hotel ( Red Planet)	Surawong	201
Best Western Wanda Hotel	Chaengwattana	184
Premier Inn	Sukhumvit	224
Young Star Elite Silom Bangkok	Silom	300
<b>Total Projects Opening in 2015</b>		<b>2,875</b>
<b>Projects Opening in 2016</b>		
The Bangkok Edition hotel by Ritz-Carlton	Narathiwat	159
SkyView Hotel Suites (J77) by Compass	Sukhumvit	150
Bangkok Marriott Hotel & Executive Apartments Surawong	Surawong	150
Grande Centre Point Hotel Thonglor	Sukhumvit	442
Best Western Hotel	Sukhumvit	75
<b>Total Projects Opening in 2016</b>		<b>976</b>
<b>Projects Opening in 2017</b>		
Rosewood Bangkok	Ploenchit	145
Hyatt Place	Sukhumvit	220
New World Grand Rama 9	Rama 9	285
3-star hotel by TCC Land	Siam	400
The Na Krungkasem in Asiatique the Riverfront	Riverside	300
Hyatt Regency Bangkok	Sukhumvit	273
KempinskiLangsuan	Langsuan	200
Hotel Nikko Bangkok	Sukhumvit	300
Waldorf Astoria	Rajdamri	170
<b>Total Projects Opening in 2017</b>		<b>2,293</b>
<b>Projects Opening in 2018</b>		
A 4-star hotel by Canapaya Property	Riverside	300
Four Seasons Hotel Bangkok	Riverside	300
Holiday Inn Express & Suites Bangkok SoiSoonvijai	Rama 9	200



Name of the Hotel	Location	Rooms
The 5-star Hotel in WISH Signature Condominium Project	Asoke	n.a.
<b>Total Projects Opening in 2018</b>		<b>800</b>
<b>Total Rooms Opening till 2018</b>		<b>6,944</b>

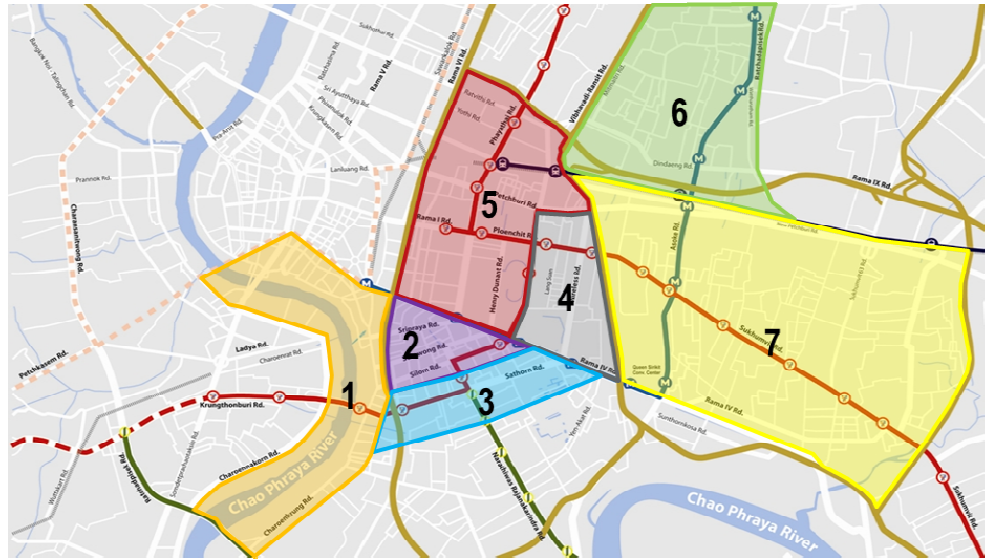
รูปภาพ 10: อุปทานโรงแรมในอนาคตตามระดับโรงแรม ปี พ.ศ. 2558– 2561



## 7.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

ทำเลตลาดโรงแรมในกรุงเทพ แบ่งได้ทั้งหมด 7 โซนรายละเอียดและขอบเขตของแต่ละโซนถูกกำหนดและจำกัดความโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

รูปภาพ 11: แผนที่แสดงตลาดโรงแรม



ที่มา: แผนที่กูเกิ้ล และ JLL

1. **ริมน้ำ:**เน้นให้เกิดประสบการณ์จากการเข้าพักที่แตกต่างจากบริเวณอื่น ทำให้ได้รับความนิยมจากผู้เข้าพักในระดับ High-end โรงแรมมีชื่อเสียงในบริเวณนี้ได้แก่ โรงแรมแมนดารินโอเรียนเต็ลกรุงเทพฯ โรงแรมแชงกรีลา โรงแรมรอยัลลอร์ดจิดเชอราตัน โรงแรมเพนินซูล่า โรงแรมอนันตราบางกอกริเวอไซด์รีสอร์ท และโรงแรมมิลเลนเนียมฮิลตันกรุงเทพฯ
2. **สีลม:**เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์กลางทางธุรกิจ ทำให้มีสำนักงานใหญ่ของธนาคารต่างๆ บริษัทข้ามชาติหลายแห่ง จากทิศเหนือสู่ทิศใต้ถนนสีลมเริ่มจากแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนถึงถนนพระราม 4 (เชื่อมต่อถึงถนนอังรีดูนังต์) ถนนนี้ยังเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า (เช่น ทรูและ โรบินสัน) และโรงแรมต่างๆ (โรงแรมดุสิตธานี โรงแรมคราวน์ พลาซ่า โรงแรมเลอเมอริเดียนกรุงเทพฯ โรงแรมพูลแมนจี และ โรงแรมฮอเลียเดย์อินน์สีลม) การจราจรในบริเวณนี้ค่อนข้างคับคั่ง โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วนและฤดูฝน นับจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ช่วยให้การจราจรดีขึ้น
3. **สาทร:**อีกหนึ่งเขตของศูนย์กลางทางธุรกิจและเป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ ได้แก่ สถานทูตสิงคโปร์ สถานทูตมาเลเซีย และสถานทูตออสเตรเลีย อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของสถาบันการเงินและบริษัทข้ามชาติหลายแห่ง จากทิศใต้สู่ทิศเหนือถนนสาทรเริ่มต้นจากสะพานตากสินบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาไปจนถึงถนนวิฑู เป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับ Luxury และเซอรัวีสพาร์ทเมนท์มากมาย ได้แก่ โรงแรมสุโขทัย โรงแรมบันยันทรี โรงแรมเมโทรโพลิแทน โรงแรมโซ โรงแรมแอสคอตท์ และโรงแรมดับเบิลยู
4. **ราชดำริและถนนวิฑู:**เป็นศูนย์กลางแหล่งช้อปปิ้งที่ตั้งของศาลพระพรหมเอราวัณและโรงแรมระดับ luxury หลายแห่ง ได้แก่ โรงแรมเซ็นทรัลจิส โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนทัล โรงแรมเรอเนสซองซ์ โรงแรมคอนราด โรงแรมพลาซ่าแอทธินีกรุงเทพฯ และโรงแรมหรรษาโดยผู้เข้าพักจะเป็นนักท่องเที่ยวระดับ Luxury/High-end และนักธุรกิจ

นอกจากนี้ยังมีห้างสรรพสินค้าระดับ High-end และร้านค้าต่างๆ อีกมากมายให้เลือกสรรจึงเป็นจุดดึงดูดสำคัญที่ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ ชาวต่างชาติที่พำนักในไทย และคนไทยมาจับจ่ายใช้สอยบริเวณนี้ค่อนข้างมาก

สถานที่ตั้งอยู่บริเวณถนนวิฑู ได้แก่ สถานทูตอเมริกา สถานทูตอังกฤษ สถานทูตญี่ปุ่น สถานทูตสวิสและสถานทูตเดนมาร์ก

5. **ปทุมวันและสยามสแควร์:** เป็นศูนย์กลางห้างสรรพสินค้าและแหล่งช้อปปิ้งอีกแห่งหนึ่ง โดยมีทั้งมาบุญครอง ร้านค้าบริเวณสยามสแควร์ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอนและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์เป็นจุดดึงดูดที่สำคัญ บริเวณนี้ยังจัดว่าเป็นแห่งใหม่ของการจัดการประชุมและนิทรรศการ (MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions)) โดยมีสถานที่รองรับการบริการดังกล่าว ได้แก่ รอยัลพารากอนฮอลล์ ภายในห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน และ บางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ภายในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์สำหรับโรงแรมที่มีชื่อเสียงในบริเวณนี้ ได้แก่ โรงแรมสยามเคมปินสกี โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์แอทเซ็นทรัลเวิลด์ โรงแรมโนโวเทลแพลทินัมโรงแรมอมารีวอเตอร์เกทโรงแรมสยาม@สยาม และ โรงแรมฮอเทลเคียอนน์เอ็กซ์เพรส
6. **เพชรบุรีและรัชดาภิเษก:** ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของกรุงเทพ ถือเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ และสถานบันเทิงยามค่ำคืนบริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์มีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ที่วิ่งตามแนวถนนรัชดาภิเษก และสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS ที่บริเวณถนนสุขุมวิท ถนนรัชดาภิเษกวิ่งขนานคู่กับถนนวิภาวดีรังสิต โดยถนนรัชดาภิเษกเริ่มต้นจากถนนลาดพร้าวและสิ้นสุดที่ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) ตามแนวถนนจะประกอบไปด้วยแหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร (โดยเฉพาะอาหารทะเล) และสถานบันเทิง ห้างเอสพลานาดและสำนักงานใหญ่ของสถาบันทางการเงินบางแห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ด้วยสำหรับด้าน โรงแรมส่วนใหญ่เป็น โรงแรมระดับ Midscale หรือ Lower Upscale
7. **สุขุมวิท:** บริเวณนี้เริ่มต้นจากซอยสุขุมวิทซอย 1 ไปจนถึงถนนเอกมัยโดยด้านทิศเหนือจะติดกับถนนเพชรบุรีและด้านทิศใต้จะติดกับถนนพระรามที่ 4 ในอดีตพื้นที่บริเวณนี้จะเน้นเพื่อที่พักอาศัย แต่ในช่วงเวลาต่อมาได้มีการพัฒนาปรับเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์จนเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าหลายแห่ง (เทอร์มินอล 21 และเอ็มควอเทีย) คอนโดมิเนียม สำนักงานให้เช่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรมระดับ Luxury และ Upscale โรงแรมชื่อดังบนพื้นที่สุขุมวิท ได้แก่ โรงแรมเจดับบลิวแมริออท โรงแรมเวสติน โรงแรมแกรนด์มิลเลนเนียม โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท โรงแรมอลอฟท์ โรงแรมฮิลตันสุขุมวิท และ โรงแรมเชอราตัน แกรนด์สุขุมวิทรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท ให้บริการตามแนวเส้นถนนสุขุมวิทและไปตัดกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ที่สี่แยกอโศก ถนนสุขุมวิทยังเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน และบริษัทข้ามชาติอีกหลายแห่งรวมถึงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงจากแยกอโศก เนื่องจากปัจจุบันสุขุมวิทเป็นศูนย์กลางห้างสรรพสินค้า ร้านอาหารที่ทันสมัย และสถานบันเทิงอื่นๆ ทำให้บริเวณดังกล่าวได้รับความนิยมค่อนข้างมากจากนักท่องเที่ยว

### 7.3 ผลประกอบการโรงแรม

#### 7.3.1 โรงแรมระดับ Luxury

โรงแรมระดับ Luxury มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแบบเต็มรูปแบบ รวมถึงร้านอาหาร บาร์ (มากกว่า 1 แห่ง) การให้บริการระดับสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ สปา ฟิต

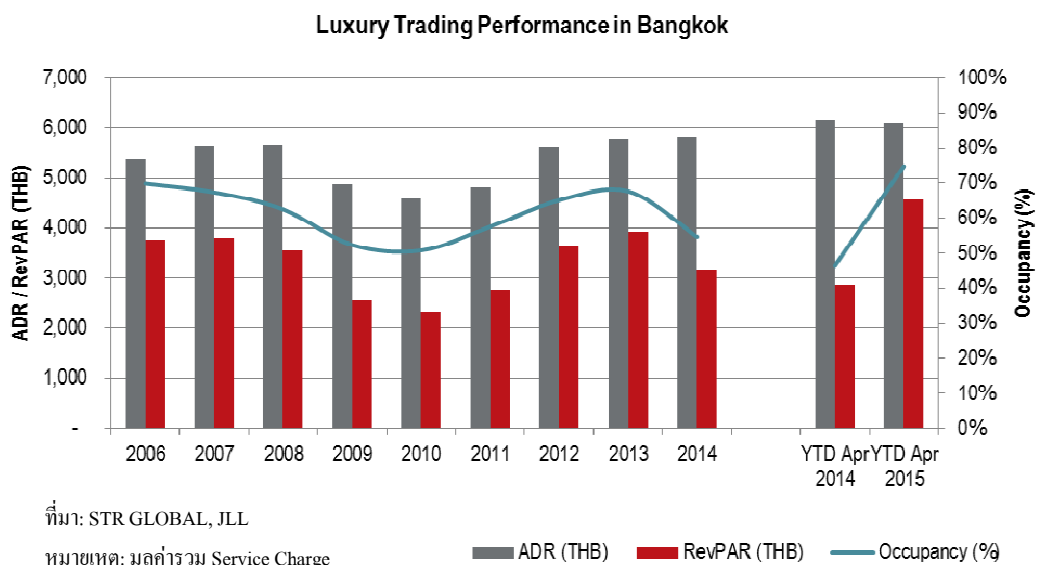
เนส ห้องประชุม และ/หรือพื้นที่จัดงานประชุม ปกติโรงแรมระดับ Luxury จะถูกเข้าใจโดยง่ายและเรียกว่าโรงแรมระดับ 5 ดาว (ทั้งนี้การวัดระดับโรงแรมอาจจะแตกต่างกันอยู่กับแต่ละประเทศและแต่ละสถาบัน) ตัวอย่างแบรนด์โรงแรมระดับLuxuryได้แก่ คอนราด เซ็นตริจิส โพรซีชัน อินเทอร์คอนติเนนตัล ริช คาร์ลตัน ปาร์กไฮแอท แมนครินออเรียนทัล และโซฟีเทล

หลังจากที่ผลประกอบการของโรงแรมระดับ Luxury อยู่ในระดับต่ำสุดในปี พ.ศ. 2553 ผลประกอบการมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งปี พ.ศ. 2556 ตามข้อมูลสถิติจาก STR Global ในปีพ.ศ.2555 อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (Revenue Per Available Room) ของโรงแรมระดับ Luxury เพิ่มขึ้นร้อยละ32.2เมื่อเทียบกับปีก่อนในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rates) มีการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย สืบเนื่องจากอุปทานที่สั้นตลาดและจำนวนโรงแรมใหม่ที่เพิ่มขึ้น

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ในปีพ.ศ.2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.3 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 ส่งผลให้อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ทั้งนี้ปี พ.ศ.2557 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยตกลงร้อยละ 13.1 ทำให้อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) ปรับลดลงถึงร้อยละ 18.9 ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.5

อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) ช่วงเดือนมกราคมถึงเมษายนพ.ศ.2558 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 59.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจาก 2,865 บาทเป็น 4,562 บาทเป็นผลโดยตรงจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นร้อยละ 28.4 หรือเท่ากับร้อยละ 74.9 ในขณะเดียวกันอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ลดลงร้อยละ 1.2 มาอยู่ที่ 6,095 บาท

**รูปภาพ 12: ผลประกอบการโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพฯ**



### 7.3.2 โรงแรมระดับ Upscale

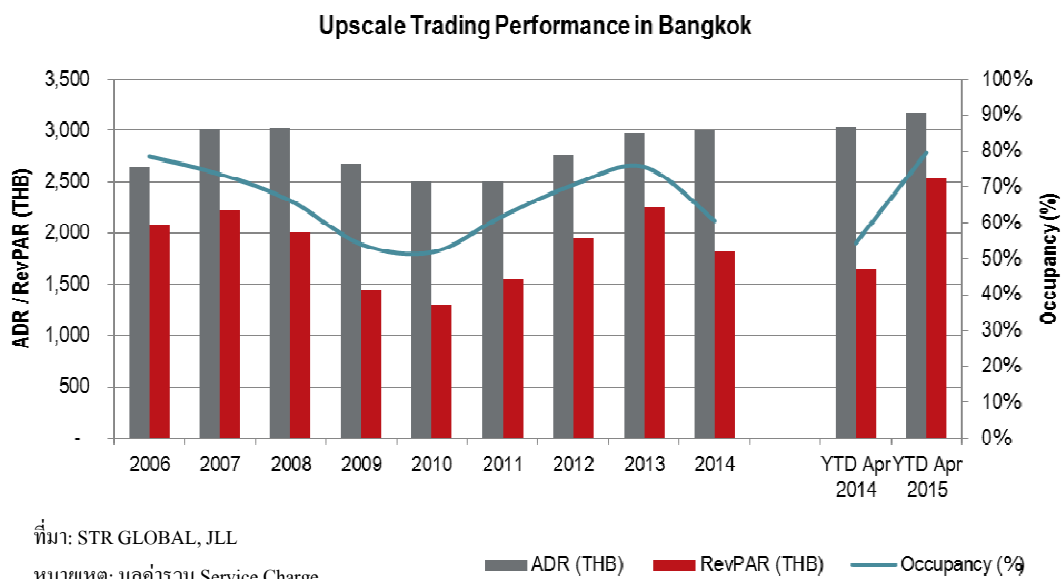
โรงแรมระดับ Upscale มีบริการแบบเต็มรูปแบบ มีร้านอาหารมากกว่า 1 แห่ง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส พื้นที่จัดงาน และอื่นๆ ทั้งนี้ขนาดของห้องพักจะมีขนาดเล็กกว่าขนาดห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury ปกติโรงแรมระดับนี้ถูกเข้าใจโดยง่ายและเรียกว่าโรงแรมระดับ 4 ดาว (ทั้งนี้การวัดระดับโรงแรมอาจจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศและแต่ละสถาบัน) ตัวอย่าง โรงแรมระดับ Upscale ได้แก่ มาริโอทพูลแมน คราวน์ พลาซ่า เวสติน และแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์

ที่ผ่านมาอุปทานของโรงแรมสร้างใหม่ในระดับ Upscale มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ลดลงระหว่างปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2554 อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการฟื้นตัวในปีถัดมาจนกระทั่งไปถึงปลายปี พ.ศ. 2556 ผลประกอบการของโรงแรมระดับนี้ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก ซึ่งอัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) เติบโตร้อยละ 15.6 เป็น 2,257 บาท ผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตรารายได้ต่อห้องพักที่ร้อยละ 5.1 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 75.7 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ปรับสูงขึ้น ร้อยละ 7.9 เป็น 2,982 บาท

ในปี พ.ศ. 2557 อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) ลดลงร้อยละ 19.5 เป็น 1,817 บาท เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองซึ่งกระทบไปถึงธุรกิจด้านอื่นๆ อีกด้วย

ช่วงเดือนมกราคมถึงเมษายน พ.ศ.2558 ผลประกอบการของโรงแรมระดับ Upscale ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.1 เป็น 2,528 บาทเป็นผลโดยตรงจากการอัตรารายได้ต่อห้องพักที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 52.1 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 79.6 และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 มาอยู่ที่ 3,175 บาท

รูปภาพ 13: ผลประกอบการโรงแรมระดับ Upscale ในกรุงเทพฯ

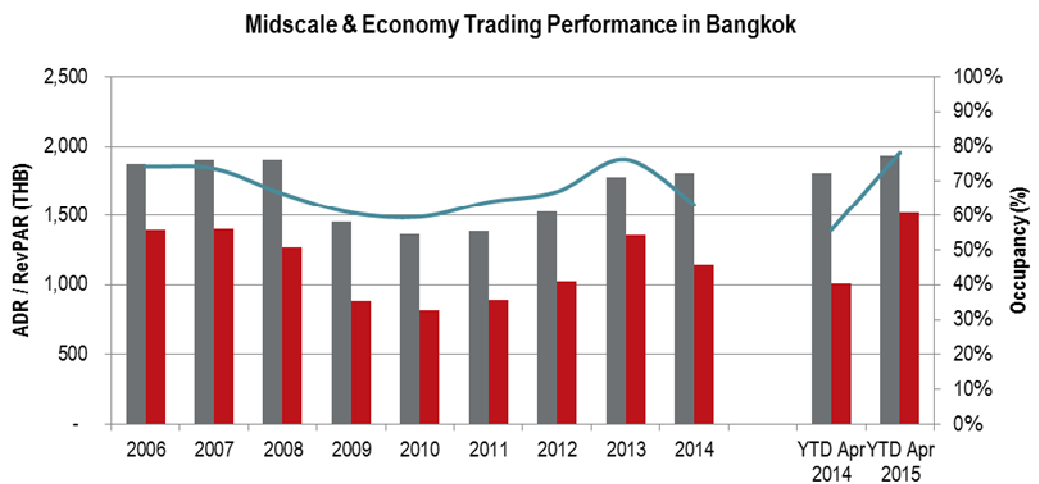


### 7.3.3 โรงแรมระดับ Midscale

โรงแรมระดับ Midscale / Economic มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ค่อนข้างจำกัด หรือบริการแค่บางอย่าง อาทิ ไม่มี สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องประชุม หรือพื้นที่จัดงาน และมีร้านอาหารเพียง 1 แห่ง ปกติโรงแรมระดับนี้ถูกเข้าใจโดยง่ายและเรียกว่าโรงแรมระดับ 2 ดาวถึง 3 (ทั้งนี้การวัดระดับโรงแรมอาจจะแตกต่างกันอยู่กับแต่ละประเทศและแต่ละสถาบัน) ตัวอย่างแบรนด์โรงแรมระดับ Midscale / Economic ได้แก่ ไอบิสฮิลตันการ์เด้นอินน์ปาร์คอินน์บายเรดิสัน และฮอติเคย์อินน์เอ็กซ์เพรส ผลประกอบการได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผลประกอบการโรงแรมระดับ Midscale / Economic ปรับลดลงสู่จุดต่ำสุดในปี พ.ศ. 2553

ในช่วง 2 ถึง 3 ปีที่ผ่านมา(ยกเว้นปี พ.ศ. 2557) ตลาดโรงแรมระดับนี้เติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นผลมาจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของสายการบินต้นทุนต่ำในภูมิภาคและการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวแบบอิสระ(FIT) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ประเทศญี่ปุ่น ประเทศเกาหลี และประเทศอินเดีย

รูปภาพ 14: ผลประกอบการโรงแรมระดับ Midscale ในกรุงเทพฯ



ที่มา: STR GLOBAL, JLL

หมายเหตุ: มูลค่ารวม Service Charge + Charge      ■ ADR (THB)      ■ RevPAR (THB)      — Occupancy (%)

หลังจากช่วงต่ำสุดเมื่อปี พ.ศ. 2553 ผลประกอบการโรงแรมระดับ Midscale / Economic กลับมาฟื้นตัวอีกครั้งระหว่างปีพ.ศ.2554 ถึงปี พ.ศ. 2556 สืบเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามากรุงเทพฯเพิ่มขึ้น ทำให้อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 จาก 888 บาท มาอยู่ที่ 1,025 บาทในปี พ.ศ. 2555 สำหรับปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 32.5 มาอยู่ที่ 1,359 บาท

จากสถานการณ์ไม่มั่นคงทางการเมือง ในปี พ.ศ. 2557 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 63.2 ลดลงจากปีก่อนถึงร้อยละ 13.2 ทำให้อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) ลดลงร้อยละ 16.1 มาอยู่ที่ 1,141 บาท

ช่วงเดือนมกราคมถึงเมษายน พ.ศ. 2558 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากปีก่อนหน้าเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน โดยเพิ่มจาก 1,808 บาท เป็น 1,937 บาท อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 78.3 หรือสูงขึ้นร้อยละ 22.5 และอัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPAR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.5 มาอยู่ที่ 1,517 บาท

#### 7.4 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว เห็นได้ชัดจากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาเที่ยวซ้ำยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยในปี พ.ศ. 2556 จำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาเที่ยวซ้ำคิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดอีกทั้งมีปัจจัยเสริมจากการปรับปรุงท่าอากาศยานเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น การขยายตัวอย่างรวดเร็วของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชีย และการขยายตัวของโครงข่ายธุรกิจการบิน จากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นตลอดช่วงหลายปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สามารถรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวจำนวนมากได้

กรุงเทพ ได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับสามของ Euromonitor International's 100 Top City Destinations (พ.ศ. 2556) อีกทั้งได้รับรางวัล "The most popular tourist destination in Asia" จาก German travel industry group Go Asia โดยในปี พ.ศ. 2557 กรุงเทพ ได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับสองของ "Top Global Destination Cities" จากการจัดลำดับของ MasterCard Global Destination Cities Index ล่าสุดปี พ.ศ. 2558 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จัดตั้งแคมเปญ ท่องเที่ยววิถีไทย 2558 เพื่อเป็นการนำเสนอประเทศไทยสู่สายตาชาวต่างชาติในเรื่องของธรรมชาติและวัฒนธรรม โดยมีนักท่องเที่ยวที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากยุโรป และละตินอเมริกา ระดับ High-end ที่ชอบจับจ่ายใช้สอย

จากข้อมูลล่าสุดชี้ได้รายงานว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2558 และมีแนวโน้มว่าความต้องการที่พักแรมมากขึ้นในระยะสั้น ซึ่งส่งผลดีต่อผลประกอบการโรงแรมให้มีการฟื้นตัวจากผลกระทบในปี พ.ศ. 2557 ในระยะกลางคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องหากเศรษฐกิจยังคงเติบโตที่ระดับทรงตัว และสถานการณ์บ้านเมืองสงบ

หมายเหตุ :

#### คำชี้แจง

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นตามข้อเสนอของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2557 ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ("ลูกค้า") เพื่อนำเสนอภาพรวมตลาดธุรกิจโรงแรม ("งานวิจัย" หรือ "รายงาน") ในกรุงเทพฯ ประเทศไทย ("โครงการ") เนื่องจากการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ รับทราบว่ารายงานฉบับนี้ใช้สำหรับการบริหารงานภายในองค์กร และสำหรับประกอบหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Prospectus)

## ขอบเขตงานวิจัย

ในงานวิจัยชิ้นนี้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ศึกษาและประเมินภาวะปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงของตลาดธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ งานวิจัยของเราครอบคลุมถึง

- การช่วยให้ลูกค้าเข้าใจภาวะเศรษฐกิจของประเทศระดับประเทศและห้องที่รวมถึงข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ประเทศไทย
- การจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับตลาดธุรกิจโรงแรม เพื่อใช้พิจารณาโอกาสและอุปสรรคที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคตของธุรกิจโรงแรมในมุมมองของนักลงทุน

การวิเคราะห์ประเด็นต่างๆ เป็นไปตามหัวข้อเรื่องต่อไปนี้

- อุปทานของโรงแรม (Supply)–การจำแนกประเภทตามทำเลที่ตั้งและระดับโรงแรม ทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต และข้อมูลของโครงการที่สำคัญ
- อุปสงค์ของโรงแรม (Demand) – นำเสนอข้อมูลตลาดการท่องเที่ยว ทั้งในอดีตและปัจจุบัน แหล่งที่มาของอุปสงค์ และข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา
- อัตราการเข้าพักที่และอัตราพื้นที่ว่าง (Occupancy rates)– การประเมินอัตราการเข้าพัก ทั้งในอดีต ปัจจุบัน และในอนาคต
- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR)– ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อระดับอัตราค่าห้องพักและอัตราค่าห้องพักของโรงแรมที่มีลักษณะใกล้เคียง ทั้งรวมถึงอัตราที่สามารถทำได้ทั้งในอดีตและปัจจุบัน

## คำแถลงเกี่ยวกับผลประโยชน์ทางการเงิน

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ยืนยันว่า มิได้มีผลประโยชน์ทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดในโครงการที่ขัดแย้งซึ่งทำให้ไม่สามารถประเมินตลาดธุรกิจโรงแรม ได้อย่างเหมาะสม หรือที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการให้ความเห็นโดยปราศจากอคติ สถานะดังกล่าวนี้จะคงอยู่จนกว่าบทความของงานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงตามจุดประสงค์

## การรักษาความลับ

รายงานฉบับนี้เป็นความลับ จัดทำให้ลูกค้าผู้มอบอำนาจเท่านั้น โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องไม่มีการคัดลอกหรือเปิดเผยเนื้อหา และข้อสรุปในรายงานแก่บุคคลที่สามโดยปราศจากความยินยอมจาก บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ และลูกค้าผู้มอบอำนาจ

การไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวถือเป็นการละเมิดข้อตกลงการรักษาความลับ (Confidentiality Agreement) ระหว่างบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ลูกค้าผู้มอบอำนาจ และบุคคลอื่นผู้ให้ข้อมูลอันเป็นความลับเพื่อการทำวิจัยไม่ว่าจะมีข้อตกลงเป็นทางการหรือไม่ก็ตาม



## เงื่อนใจของรายงาน

รายงานฉบับนี้จัดทำให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด แต่เพียงผู้เดียว เพื่อใช้ประกอบหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Prospectus) สำหรับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และบริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลด์ ไม่มีพันธะผูกพันที่ต้องส่งมอบรายงานฉบับนี้ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานฉบับนี้ต่อบุคคลอื่น

บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลด์ ไม่ขัดข้องหากมีการอ้างอิงข้อมูลหรือผลวิจัยในรายงานฉบับนี้ トラバใดที่มีการอ้างอิงถึง บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลด์ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

รายงานฉบับนี้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ รวมถึงสิ่งพิมพ์เผยแพร่ทั้งหลายและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่บริษัทพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นด้วยความสุจริตและความระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลด์ มิได้เป็นผู้พิสูจน์ยืนยันข้อมูลทั้งหมดด้วยตนเอง

เราเชื่อมั่นว่าเนื้อหาในรายงานฉบับนี้ถูกต้องและชัดเจน อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่รับประกันความถูกต้องและความชัดเจนของข้อมูล และไม่รับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องใดๆ ในการใช้ข้อมูลดังกล่าว บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลด์ ไม่มีพันธะที่จะต้องปรับเปลี่ยนข้อมูลเพื่อแสดงให้เห็นความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากการส่งมอบรายงาน

## 8. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 8.1 การก่อตั้งกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ LHHOTEL เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

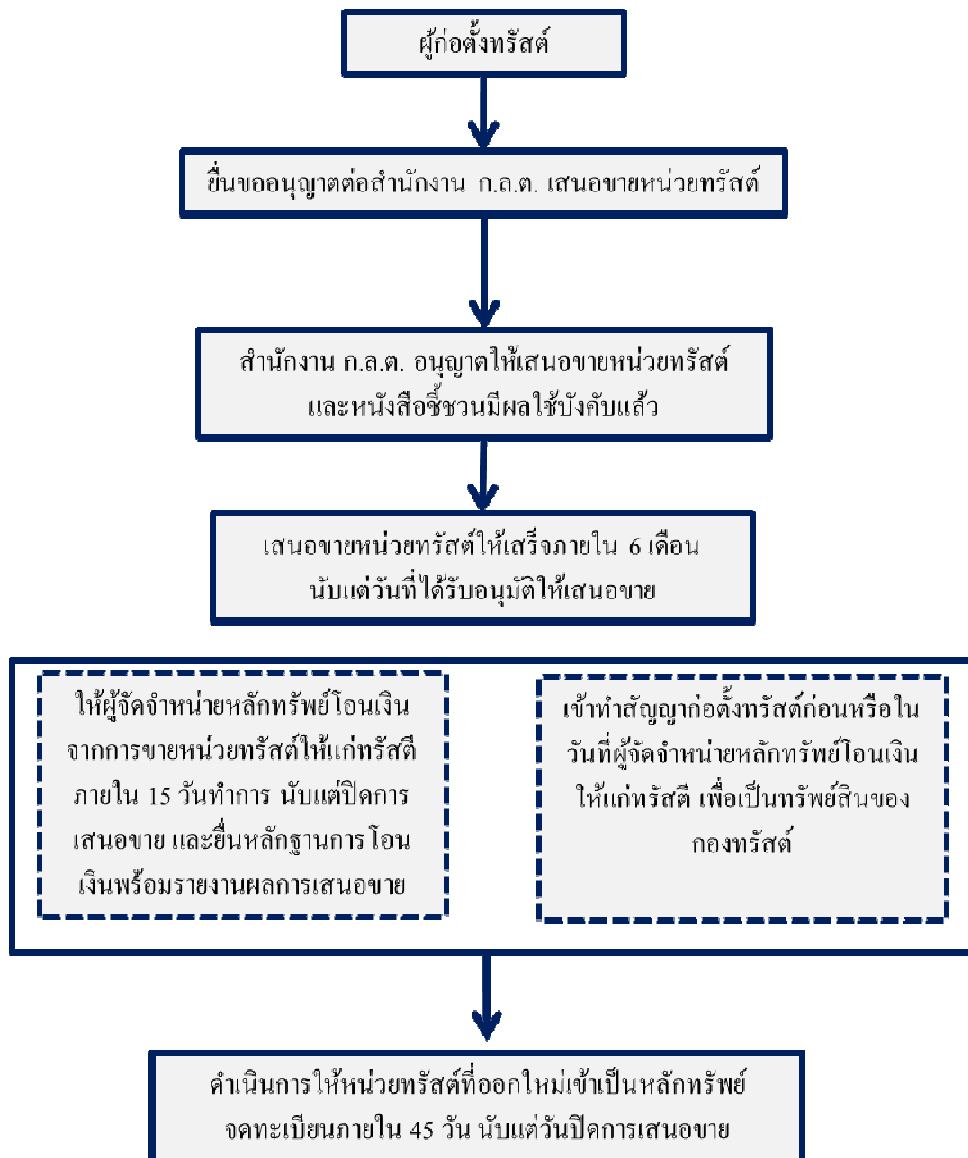
ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก จำนวนไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### 8.1.2 วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

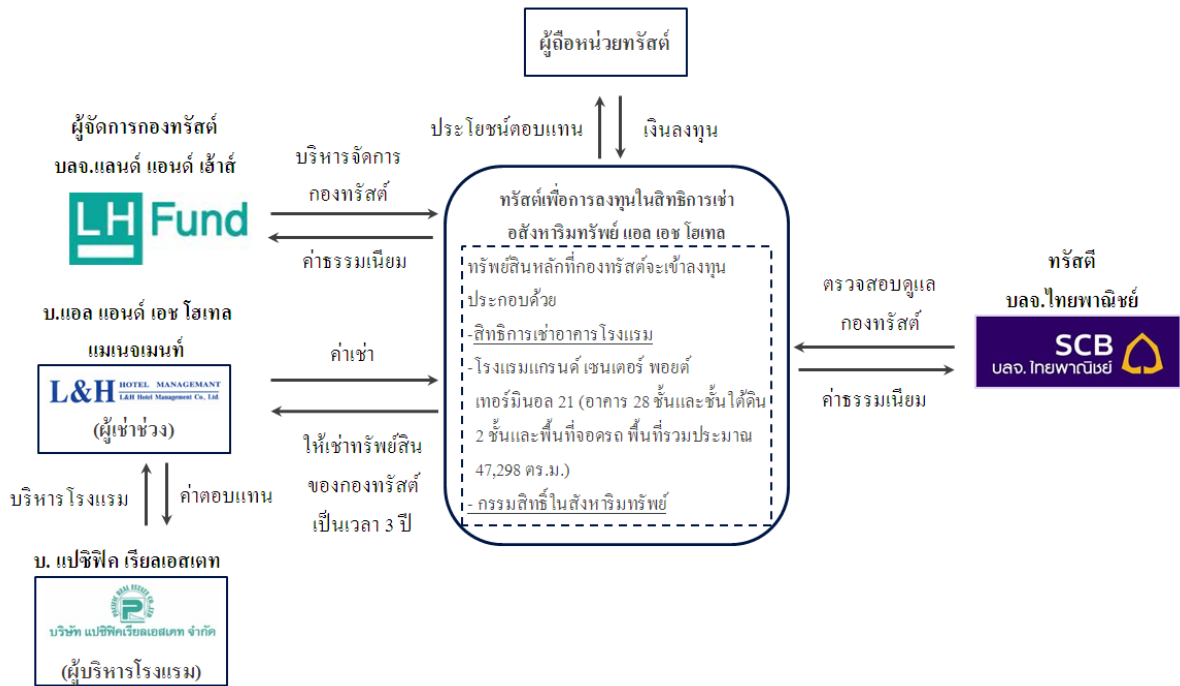
เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง โดยกองทรัสต์จะได้รับ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน จากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินหลักนั้น ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งกองทรัสต์ LHHOTEL



ทั้งนี้กองทรัสต์จะก่อตั้งในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ไอเอ็มซีเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

อนึ่งภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



## 8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และ กลไก ในการ บริหาร	ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุน การจำหน่าย และการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว อาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

<p><b>ทรัสต์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<p>(1) ทรัสต์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์เป็นเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งจะต้องดำเนินการโอนให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงทรัสต์สินใดๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งสำหรับทรัสต์สินหลักกองทรัสต์จะต้องได้มาภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>(2) ทรัสต์สินหลักซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคาร โรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าวและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย และผู้ใช้บริการในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคาร โรงแรม หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าวข้างต้นซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p>
<p><b>วันก่อตั้งกองทรัสต์</b></p>	<p>วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัสต์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว</p>
<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์</li> <li>2. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการ</li> </ol>

	<p>ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เองก็ได้</p> <p>(3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่ กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อย กว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่ง ท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย</p> <p>(4) การมอบฉันทะ</p> <p>ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อ ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ</p> <p>หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม</p> <p>(5) องค์ประชุม</p> <p>(ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุม เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่ง หนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการ ประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>(6) ประธานที่ประชุม</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการ</p>
--	---

	<p>กองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องอย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน</p> <p>(7) วิธีการนับคะแนนเสียง</p> <p>ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p>
<p>มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>(1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ฌ) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ.</p>

	ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้น ไม่มีผลบังคับ
การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส</p> <p>นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p>
การรายงาน	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี</p>
การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่ได้เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว</li> <li>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ</li> </ol>
การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	<p><b>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรง หรือ</li> </ol>



	<p>เป็นการลงทุน โดยทางอ้อม</p> <p><u>การลงทุนโดยตรง</u></p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.</li><li>1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</li></ol></li><li>2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</li><li>3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li><li>4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</li><li>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่</li></ol>
--	---

	<p>ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย</p> <p>5.2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>6. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p><u>การลงทุนโดยทางอ้อม</u></p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</li><li>2. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง</li></ol> <p>(2) กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p><u>การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 1 ราย</li><li>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการระบบในการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li><li>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่</li></ol></li></ol>
--	---

	<p>กำหนดในข้อ (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น</li> <li>2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม</li> </ol>
<p><b>การ ทำ ธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์กับ ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> <li>(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ul> <p>ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย</p> </li> <li>(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินหรือที่ปรึกษาการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</li> </ol> <p>การอนุมัติตามวรรคหนึ่ง (2) และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3) จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้</p>
<p><b>เงื่อนไขในการเลิก กองทรัสต์</b></p>	<p>เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะดำเนินการเลิกกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</li> <li>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้</li> </ol>

	<p>กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>(4) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(5) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p>
--	--

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขอลiquidate สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถขอลiquidate สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## 9. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 9.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่ง มหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3585 และ 02 679 2150
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุน และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ  
ก.ล.ต.อนุญาต โดยมีธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ  
99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วน โดยได้รับความ  
เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557

### 9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีดังนี้

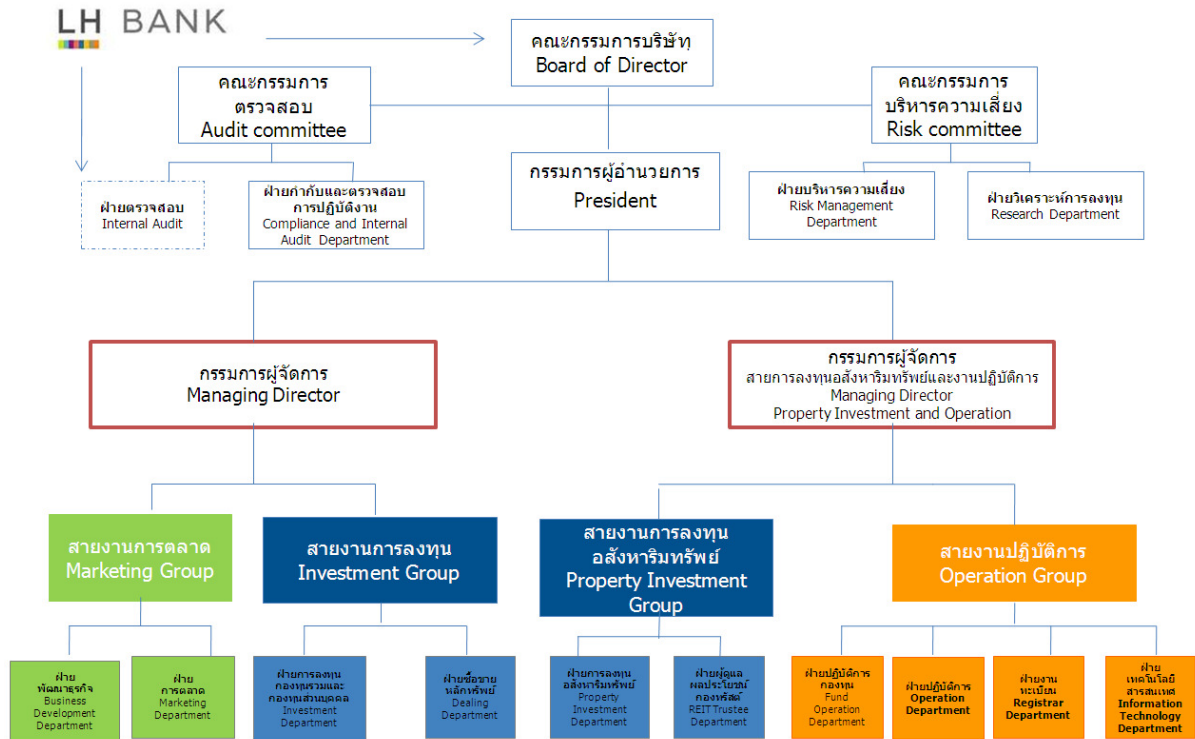
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

บริษัท แอล เอช โฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเป็นผู้ถือหุ้น  
ของ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์  
แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดข้างต้น ซึ่งสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก  
ข้อมูลสารสนเทศที่เปิดเผยใน Website ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

### 9.3 โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความ  
รับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความ  
ไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นี้อาจ ความ  
ขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต  
ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของ  
ข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของ  
บริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 สายงาน และ 1 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย สายงานการลงทุน สายงานการตลาด สายงานปฏิบัติการ และฝ่ายเทคโนโลยี ดังนี้



### โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น/หน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมด รวม 6 คณะ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการจัดการ
5. คณะกรรมการการลงทุน
6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. คณะกรรมการบริษัท

- รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 6 คน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธาน กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท/M.S.in Business Ad., Fort Hays Kansas State University, U.S.A.</li> <li>• ปริญญาบัตร, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน (วปรอ.388)</li> <li>• ประกาศนียบัตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย DAP และ DCP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประธานกรรมการบริหารและกรรมการ ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• ประธานกรรมการบริหาร บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</li> <li>• ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</li> </ul>
นายอดิศร ชนนันทน์ราพุล	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท/พาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• ประกาศนียบัตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย DAP และ DCP</li> <li>• ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วคท.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• กรรมการ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</li> </ul>
นางสาวจุฑามาศ สมบุญยะวิโรจน์	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาโท/พาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการธนาคาร ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>• กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</li> </ul>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
			เฮ้าส์ จำกัด
นายหรั่ง คงพล้ง	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท/บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>ประกาศนียบัตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย DAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยสายงานบริหารความเสี่ยง ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</li> </ul>
นางจันทนา กาญจนาคม	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท/บริหารธุรกิจ, Campbell University North Carolina, US</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</li> </ul>
นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี/เศรษฐศาสตร์บัณฑิต ปริมาณวิเคราะห์ เกียรตินิยมอันดับ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี/นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> <li>CISA ระดับ III สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และงานปฏิบัติการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</li> </ul>
นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท MBA, SASIN Graduate institute</li> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>CISA ระดับ II สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และประกาศนียบัตรสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย DCP รุ่น 154/2554</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</li> </ul>



● **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น กลุ่มใดหรือรายใดโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
3. อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2. **คณะกรรมการตรวจสอบ**

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบ เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบ
3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. **คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทรัสต์
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัตถุประสงค์และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

#### 4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

- บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่างๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์และบริหารกิจการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการตลาด

#### 5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- มีหน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทรัสต์กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
- กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่ได้กำหนดไว้
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

#### 6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
- พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุน
- พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาอนุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาอนุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## 8. พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### การ Outsource หน้าที่งาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ Outsource งานฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน ให้แก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยงานฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะอยู่ในลักษณะที่ธนาคารส่งพนักงานมาอยู่ประจำที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผ่านการพิจารณาตามเกณฑ์ที่กำหนดเป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่

กรณี Outsource งานฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน พนักงานของธนาคารจะปฏิบัติหน้าที่ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบบงานต่างๆ จะเป็นของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมด

กรณี Outsource งานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ ณ โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีระบบงานที่สำคัญในการบริหารจัดการโครงการ เช่น

1. ระบบการจัดเก็บรายได้ เช่น การจัดทำ Invoice และ โบนัสรับเงิน
2. ระบบการจัดทำค่าใช้จ่ายและการตั้งซื้อสินค้า
3. ระบบการจัดการพื้นที่เช่าและการจัดทำสัญญาเช่า

งานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการมอบหมายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ ยกเว้นในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

## 9.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าช่วง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

#### 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
  - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
  - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
  - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
  - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2(1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์นี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาถ้อยแถลงในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยขี้ หรือจำกัดมิให้

เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นเฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
  - 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
  - 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
  - 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
  - 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์**
- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
  - 2.2 ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และตัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วง โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน



- 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วง รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับ การร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วง รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงเพื่อให้ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วง ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วง
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

### 3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
  - (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
  - (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบ โดยจัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผยเช่นเจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กันเป็นต้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 (หก) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
  - (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
  - (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
  - (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
  - (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่าและ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

## 9.5 การบริหารจัดการ

กรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นางจันทนา กาญจนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท/บริหารธุรกิจ, Campbell University, North Carolina, US</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</li> </ul>
นางสาวเพียงดาว วัฒนาขจร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี/เศรษฐศาสตร์บัณฑิต ปริมาณวิเคราะห์ เกียรตินิยมอันดับ 2 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี/นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> <li>CISA ระดับ III สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ สายงานการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และงานปฏิบัติการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</li> </ul>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่างๆ ดังนี้

### 1. ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดตั้ง การลงทุน งานบริหารและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตั้งแต่การคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ การอนุมัติงบประมาณประจำปี การติดตามผลการดำเนินงาน การตรวจสภาพทรัพย์สิน การควบคุมดูแลการประเมินค่าทรัพย์สินและการทำประกันภัยทรัพย์สินตามงวดเวลารวมถึงได้มีการมอบหมายงาน (Outsource) ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่และรับผิดชอบ เช่น บริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ จัดเก็บรายได้จากอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

2. ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล  
รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิเคราะห์และการตัดสินใจในการลงทุนให้เหมาะสม พร้อมบันทึกเหตุผลในการตัดสินใจในการลงทุน รวมถึงการจัดสรรเงินลงทุนทั้งกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล ให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม สัญญาจัดการกองทุนส่วนบุคคล และภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประกาศคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การพิจารณาปรับปรุง Securities Universe ของหลักทรัพย์ ทำการคัดเลือกและประเมินบริษัทผู้ถือหุ้นบริษัทต่างๆ ในนามกองทุน การจัดทำรายงานต่างๆ ให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เป็นไปตามมาตรฐานการจัดการลงทุน และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้น/หน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
  3. ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์  
รับผิดชอบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ ทรัสต์สิน สัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามคำสั่งของผู้จัดการกองทุน ติดต่อแหล่งลงทุนสถาบันต่างๆ จัดสรรปริมาณการซื้อขายให้แก่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการการลงทุน
  4. ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน  
รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการกองทุนทั้งกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการปฏิบัติการและระบบบัญชีกองทุน การ Mark to Market การคำนวณ NAV ของกองทุน ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง และการติดต่อประสานงาน การส่งมอบทรัสต์สินของกองทุน และคัดเลือกบุคคลภายนอกในการปฏิบัติงานด้านผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee) / ผู้รับฝากทรัสต์สิน/ทรัสต์
  5. ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ  
รับผิดชอบดูแลระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนทั้งหมดทั้งระบบ Front และระบบ Back กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับงานสารสนเทศ ดูแลระบบเครือข่ายศูนย์คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลเรื่องความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศทั้งหมด
  6. ฝ่ายบริหารความเสี่ยง  
รับผิดชอบงานบริหารและควบคุมความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดการลงทุนกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
  7. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน  
รับผิดชอบงานด้านกฎระเบียบ ด้านการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน กองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และงานด้านการจัดทำรายงานการกำกับและตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหาร โดยงานในส่วนนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ Outsource ให้แก่สำนักกำกับการปฏิบัติงานของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารฯ”) ในลักษณะที่ธนาคารฯ ได้ส่งพนักงานของธนาคารฯ มาทำงานประจำที่ผู้จัดการกองทรัสต์
- รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการลงทุน อสังหาริมทรัพย์	4	นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร  นายณล สว่างแจ้ง  นางสาวณัฐรินีย์ จิระองค์การ  นายบุตรา โทบุรี	กรรมการ ผู้จัดการ สายการลงทุน อสังหาริมทรัพย์และงานปฏิบัติการ/ผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการ กองทรัสต์ประสบการณ์การทำงานในสาย การเงิน 34 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 4 ปี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ อสังหาริมทรัพย์ 18 ปี ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการ กองทรัสต์ประสบการณ์การทำงานในสาย การเงินและอสังหาริมทรัพย์ 8 ปี ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ประสบการณ์การ ทำงานในสายการเงิน 1 ปี
ฝ่ายการลงทุนกองทุน รวมและกองทุนส่วนบุคคล	5	นายวิรัตน์ วิทยศรีธาดา	ผู้จัดการกองทุน ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน 8 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	2	นางสาวเยาวพา โกเมนทักษิณ	ผู้อำนวยการฝ่าย ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 17 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 11 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	5	นางจิราภรณ์ ภาคสุโพธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสประสบการณ์การ ทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน 25 ปี
ฝ่ายเทคโนโลยี สารสนเทศ	2	นายสันติ ชัยรัตนธนานนท์	ผู้อำนวยการฝ่าย ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	1	นางสาวลิลลีย์ รัตนสุภากร	ผู้อำนวยการฝ่าย ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 20 ปี
ฝ่ายกำกับและ ตรวจสอบการ ปฏิบัติงาน	1	นางนวรรตน์ พวงไพโรจน์	ผู้อำนวยการฝ่าย ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 20 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 8 ปี

9.6 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ขั้นตอนในการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และวิธีประเมินความเสี่ยง</li> <li>ระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>วิธีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>แผนงานประจำปี และแผนการตรวจสอบประจำปี</li> <li>การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด</li> </ul>
ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการคัดเลือกครั้งแรก</li> <li>เกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระบบการคัดเลือก Service Provider	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกณฑ์การคัดเลือก Service Provider</li> </ul>
ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>เกณฑ์การพิจารณาประกันภัยทรัพย์สิน</li> </ul>
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>การกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>การกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>วิธีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน</li> <li>KPI ในการกำกับดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบดูแลการจัดเก็บรายได้</li> <li>ระบบควบคุมการเบิกค่าใช้จ่าย</li> </ul>
ระบบการกำกับดูแลการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการพิจารณา/วัตถุประสงค์และรายละเอียดในการกู้ยืมเงิน</li> </ul>
ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบวิเคราะห์ความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการหารายได้</li> </ul>
ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในผู้จัดการกองทรัสต์เอง</li> </ul>
ระบบในการติดตามดูแลให้บุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มิคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม</li> <li>ระบบงานของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน</li> </ul>
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</li> </ul>
ระบบงานปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์</li> </ul>



ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>● ระบบการกำกับของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน</li> <li>● ระบบการทำประกันภัยสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>
ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ</li> <li>● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน</li> <li>● การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท</li> </ul>

### 9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด, ความเป็นไปได้ทางการเงิน, การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย, การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุในข้อ 9.6 และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

### 9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของผู้เช่าช่วงนำส่งไว้ในทุกต้นปี รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาและค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับ ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้เช่าช่วงอย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม และให้เป็นสัดส่วนใหญ่ของค่าเช่ารวม

3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลัก
4. กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
  - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ หรือ ผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าช่วง ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
  - การทำประกันภัยประเภทต่างๆของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
6. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่น ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญ และทำให้เกิดความเสียหายที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการบริหารทรัพย์สินหลัก และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องในเวลาอันควร ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ เว้นแต่เหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### 9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

## 9.10 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 1.2 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 1.3 กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 1.5 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 2. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 2.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### 2.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 3. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 1. และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

## 9.11 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปีง เซ็นเตอร์ ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรมแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์

และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ในหัวข้อ 9 ทั้งหมดใบหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ซึ่งต่อไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

## 10. ทรัสต์

### 10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

### 10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

### 10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด

และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ในหัวข้อ 9 ทั้งหมดใบหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ซึ่งต่อไปอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

## 10. ทรัสต์

### 10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

### 10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

### 10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 10.3 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
  - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (14.2) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชี่ยวชาญของทรัสต์
- (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนของกองทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
- (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้



ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้
- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบมาก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ข้อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆเหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพ

ทรัสต์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัสต์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 10.3 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 10.3 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- (21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ข้อขัดข้อง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัท ศูนย์รับฝาก

หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 10.3 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญของทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

#### 10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

### 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ประกอบด้วย

#### 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน  
เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง โดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์  
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์  
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) อื่นๆ (ระบุ)
  - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่บริษัท และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
  - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัท หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 11.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 10.3 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญของทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

#### 10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

### 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ประกอบด้วย

#### 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน  
เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง โดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์  
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์  
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) อื่นๆ (ระบุ)
  - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่บริษัท และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
  - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัท หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 11.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

## 11.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

- (1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน
  - (ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
  - (ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง
- (2) ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายและค่านายหน้า ในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย
- (3) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักลงทุนเพื่อนำเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารนำเสนอผู้ลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันก่อตั้งกองทรัสต์  
ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก :
  - เมื่อกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม
  - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับ กองทรัสต์ : ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์
  - (ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
  - (ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของ อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของ อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
  - (ค) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาภาษี ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา หรือ ผู้เชี่ยวชาญอื่น เป็นต้น ในอัตราตามที่จ่ายจริง

- (5) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมในการจัดการเป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี
- (6) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน
- ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุงเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี
- (7) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์
- นายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดเก็บจากกองทรัสต์
- (8) อื่นๆ (ระบุ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- 8.1 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนค่าธรรมเนียมอื่นแบบ Filing ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
- 8.2 ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าในการซื้อ จำนาย หรือ โอนสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า

- 8.3 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม การโอน เป็นต้น
- 8.4 ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง ต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ
- 8.5 ค่าธรรมเนียม และหรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจย
- 8.6 ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- 8.7 ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่ง เอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8.8 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่า ทรัพย์สิน
- 8.9 ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย
- 8.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายในตลอดจนค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับงานบัญชีอื่นของกองทรัสต์
- 8.11 ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย หรือ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อ ขายหลักทรัพยเมื่อมีการซื้อหลักทรัพย และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพยเมื่อมีการขาย หลักทรัพย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการ โอนหลักทรัพย หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 8.12 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เช่น ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเวปไซด์ การส่งเสริม การขาย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างบริษัทรูทและระบบต่างๆ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมพื้นที่ ส่วนกลาง รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ระหว่างศูนย์การค้า และ โรงแรม จะแบ่งความรับผิดชอบตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง



- 8.13 ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย คุ้มครองและ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการประกันภัย เป็นต้น
- 8.14 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- 8.15 ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ และ/หรือ เพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าจัดส่ง ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงาน หนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหุ้น ทรัสต์และการแจ้งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ค่าธรรมเนียมในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้น ทรัสต์
- รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด เป็นต้น
- 8.16 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับเปลี่ยนภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้
- 8.17 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไว้แล้วเสร็จ
- 8.18 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้น ทรัสต์โดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- 8.19 ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน รายงานหรือหนังสือถึงผู้ถือหุ้น ทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- 8.20 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือ เอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- 8.21 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายอื่นเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

- 8.22 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- 8.23 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8.24 ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึด ทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ปฏิบัติ หน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้าน กฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย แก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายใน การแก้ไขสัญญา เป็นต้น
- 8.25 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์หรือทรัสต์ อันประกอบด้วย
- 1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์
  - 2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์จนถึงการเลิกกองทรัสต์
  - 3) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์
  - 4) ค่าใช้จ่ายและ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเลิก หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์
- 8.26 ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วง
- 8.27 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8.28 ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 11.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บ ทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ เฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน และกองทรัสต์มีหน้าที่ ตามกฎหมายจะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 11.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 11.2 (4) – (8) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

## 12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

### 12.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (2) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (3) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (4) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (5) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์หรือค้ำประกันการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์
- (6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 11.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 11.2 (4) – (8) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

ทั้งนี้การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

## 12. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

### 12.1 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (2) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (3) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (4) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (5) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์หรือค้ำประกันการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์
- (6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

- (7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ย ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

### 12.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์อย่างใดก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กูยืมเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้

### 12.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 12.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

### 13.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้

### 12.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 12.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

### 13.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของ  
กองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทน  
ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์  
จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์

**เงื่อนไขเพิ่มเติม:**

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปี  
บัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวน  
สิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป  
ตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้  
เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย  
ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการ  
กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบ  
แทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบ  
สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์  
หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้อง  
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไป  
ใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



### 13.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

## 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ โรงแรม เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 14.1.1 การลงทุนโดยตรง

14.1.1.1 ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง  
ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

### 13.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

## 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ โรงแรม เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 14.1.1 การลงทุนโดยตรง

14.1.1.1 ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง  
ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 14.1.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 14.1.1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่ผู้สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 14.1.1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 14.1.1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย
  - (ข) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 14.1.1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 14.1.2 การลงทุนโดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยตรง

กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมิได้ทำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 14.3

#### 14.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม

วิธีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

##### 14.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้ง

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
  - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

- (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ง) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะจัดให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 14.2.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (4) การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามวรรคหนึ่งจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของคนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 14.2.2 (ก) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 14.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์อาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

##### 14.3.1 ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (ก) พันธบัตรรัฐบาล
- (ข) ตัวเงินคลัง
- (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรมัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด หรือผู้กำกับประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอ่าวัด หรือกำกับประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอ่าวัด ทั้งจำนวน หรือกำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  - (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฅ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ WFE หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ง) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (จ) ทรัสต์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 14.3.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
- 14.3.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนคิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม
- 14.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์**  
กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ และ
  - (ข) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น
- 14.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)**  
ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัสต์สินหลัก อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 18 ของประกาศที่ สร. 26/2555
  - (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 14.2.2 (ก) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 14.2.2 (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 14.2.2 (ค) โดยอนุโลม
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 14.5 (ข)(1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (2.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

<b>15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง</b>
------------------------------------

ไม่มี



- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 14.2.2 (ก) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 14.2.2 (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 14.2.2 (ค) โดยอนุโลม
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 14.5 (ข)(1) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (2.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

<b>15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง</b>
------------------------------------

ไม่มี

**ส่วนที่ 3**

**1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย**

**1.1 ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย**

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนประกอบด้วย 1) สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม (ประมาณ 25 ปี) - โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 (อาคาร 28 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้นและพื้นที่จอดรถ) 2) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	308,932,600 - 315,274,700 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	3,089,326,000 – 3,152,747,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย

**1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 308,932,600-315,274,700 หน่วย โดยมีสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นดังนี้

1) เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน <sup>(1)(2)</sup>

- เสนอขายต่อบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH

(ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน) : ประมาณ 27,804,000–28,374,800 หน่วย

โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ LH หรือบริษัทในเครือของ LH จะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 9 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนั้น

- เสนอขายต่อ GIC Pte Ltd (“GIC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd

(ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน) : ประมาณ 18,536,000–18,916,500 หน่วย

โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจริงให้แก่ GIC จะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 6 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนั้น

2) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน : ประมาณ 20,000,000 – 40,000,000 หน่วย

3) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ : ประมาณ 215,092,600 – 240,483,400 หน่วย

4) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย : ประมาณ 7,500,000 หน่วย

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง

- 1) บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
  - 2) GIC Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd โดย Reco Resorts Pte Ltd เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
  - 3) บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทดังกล่าวข้างต้น
- <sup>(2)</sup> ซึ่งมิได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ตามข้อกำหนดของประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ ทจ. 40/2557 และประกาศที่ ทธ. 70/2552

ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็นธรรม และ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น (Claw back/Claw forward) หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น

นิยามที่ใช้ในการพิจารณาประเภทนักลงทุนมีดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง

- 1) บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2) GIC Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd โดย Reco Resorts Pte Ltd เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทแอลแอนด์เอชพร็อพเพอร์ตี้จำกัด
- 3) บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทดังกล่าวข้างต้น

ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเท่านั้น โดยสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.7.1 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.6.1

นักลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) บริษัทเงินทุน

- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเออร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (21) นิติบุคคลประเภทบริษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)
- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
- (25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.7.2 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.6.2

**ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์** หมายถึง บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลที่มีไชน่กลงทุนสถาบันตามคำจำกัดความที่ระบุไว้ข้างต้นรวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าคู่สัญญาบริษัทคู่ค้าผู้ที่มีความสัมพันธ์

ทางธุรกิจหรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ลูกค้านาคาร ลูกค้ำที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้ำด้านวาณิชธนกิจ ผู้แนะนำลูกค้ำ หรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้ำไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ บริษัทคู่ค้ำ ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ให้การสนับสนุนทางธุรกิจ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้น ทั้งที่ติดต่อกันในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อกัน หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อกันของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.7.3 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.6.3 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทช. 70/2552

นอกจากนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศที่ ทจ.40/2557

นักลงทุนรายย่อย หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.7.4 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ักลงทุนรายย่อยจะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.6.4

### 1.3 ตลาดรองของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ แล้วเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์เบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ตามข้อบังคับ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2556 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดโดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า ภายหลัง

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ หน่วยทรัสต์จะมีการชำระเต็มมูลค่า และมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

#### 1.4 ข้อมูลอื่นๆ

ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte. Ltd. (“GIC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd ตกลงจะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ ตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ ตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์

## 2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้ที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- ผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์จากนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารหนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ตราสารทุน
- อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- ภาวะเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ
- ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในประเทศและต่างประเทศ

## 3. การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร

### 3.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าแอล เอช โฮเทล หรือ LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL) นี้เป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 รวมถึงตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3

### 3.2 ผู้จัดการหน่วยทรัสต์

#### ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

##### ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6988

โทรสาร : 0-2544-2185

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบพร้อมทั้งประกาศผ่านทาง [www.lhfund.co.th](http://www.lhfund.co.th) และทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

### 3.3 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

##### ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6988

โทรสาร : 0-2544-2185

##### บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 19 ชั้น 20-21 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1127

โทรสาร : 0-2949-1185

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบและทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายหนึ่ง อาจทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายซึ่งจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ (1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน (2) นักลงทุนสถาบัน (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และ (4) นักลงทุนรายย่อย และทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งรับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากนักลงทุนรายย่อย ทั้งนี้ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎ และข้อกำหนดต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

### 3.4 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นส่วนเฉพาะที่กองทรัสต์รับผิดชอบ(ไม่รวมส่วนที่เจ้าของทรัพย์สินรับผิดชอบ) ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.

### 3.5 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

สำหรับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และนักลงทุนสถาบัน

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 ภายหลังจากที่หนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ หรืออย่างช้าวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 9 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนรายย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 และสำนักงานของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ภายหลังจากที่หนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ หรืออย่างช้าวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการ ภายในเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

**ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 0-2286-3484

โทรสาร : 0-2286-3585

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากเว็บไซต์ของสำนักงานก.ล.ต. ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)



### 3.6 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้แบ่งเป็น 4 ส่วนกล่าวคือ จัดสรรให้แก่ (1) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน และบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน (2) นักลงทุนสถาบัน (3) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ (4) นักลงทุนรายย่อย

นอกจากนี้การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่าย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อยของตนเอง หรือของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ร่วมจัดจำหน่ายและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัสต์ให้ตลอดจนบุคคลที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่หลีกเลี่ยงการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทช. 70/2552 และประกาศ ที่ ทจ. 40/2557
- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลพินิจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ นักลงทุนในแต่ละประเภท โดยอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/Claw forward) แล้วแต่กรณี โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน นักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ นักลงทุนรายย่อย ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ
- (3) ภายหลังจากการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อในแต่ละประเภท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ นักลงทุนประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น หากพบว่า มีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรร ในส่วนผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน แต่มีผู้สนใจจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าจำนวนที่จะจัดสรรสำหรับ ส่วนของ นักลงทุนรายย่อย หรือนักลงทุนสถาบัน หรือผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียว โดยปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและจะมีการแจ้งข่าวให้นักลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ทราบทางสื่อต่างๆ ที่เหมาะสมต่อไป
- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 4 (3) เรื่อง การกระจายการถือหน่วยทรัสต์รายย่อยภายใต้ข้อบังคับเรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศและการเฟื่องถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2556 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2556 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว

3.6.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย อาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

3.6.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่พนักงานสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่พนักงานสถาบันให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดและ/หรือในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่พนักงานสถาบันจะมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

3.6.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใดและ/หรือในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้โดยมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

3.6.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่พนักงานรายย่อย

1) ผู้จองซื้อประเภทพนักงานรายย่อยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงานใหญ่หรือสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 และตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 3.7.4 โดยมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

2) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่พนักงานรายย่อย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยใช้หลัก “Small Lot First” ภายใต้อัตราส่วนและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อทุกรายจองซื้อรวมนั้นไม่เกิน 7,500,000 หน่วย จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ

(ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อทุกรายของซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่า 7,500,000 หน่วย และจำนวนผู้จองซื้อที่มีจำนวนมากเป็นผลให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายไม่สามารถจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มทุนรายย่อยทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยใช้หลัก “Small Lot First” ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (Random) และ/หรือตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 รายการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะนำจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อจากทุกรายการมารวมกันให้เป็นเพียงรายการเดียวเท่านั้นก่อนทำการจัดสรร

3) ผู้ที่ยื่นความจำนองจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์และขอเงินคืนไม่ได้

### 3.7 วันและวิธีการจองซื้อ และการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

#### 3.7.1 สำหรับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

#### ▪ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล

(ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

■ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

■ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

(ข) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายร้องขอ ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2.1 ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่ 08.30 น. - 15.30 น. ของวันที่ 4 และวันที่ 8 ถึง 9 ธันวาคม 2558

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

- หากทำการจองซื้อในวันที่ 4 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. และวันที่ 8 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวน

ที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการ โอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ครีฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 8 ธันวาคม 2558 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการ ถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ครีฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชี ธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- หากจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 8 ธันวาคม 2558 และ ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ โดยการ โอนเงิน หรือการ โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการ โอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการ เรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีเงินชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันที่ 4 และวันที่ 8 ถึง 9 ธันวาคม 2558
- (จ) ผู้จองซื้อที่ขึ้นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 3.7.1 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษี ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

### 3.7.2 สำหรับนักลงทุนสถาบัน

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนา

หนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

■ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

■ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(จ) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่ 08.30 น. - 15.30 น. ของวันที่ 4 และวันที่ 8 ถึง 9 ธันวาคม 2558

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

- หากทำการจองซื้อในวันที่ 4 ธันวาคม เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. และวันที่ 8 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 8 ธันวาคม 2558 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การ

ชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ครีฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการ  
การจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายกำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลข  
โทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- หากจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 8 ธันวาคม 2558 และตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น.  
ของวันที่ 9 ธันวาคม 2558 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ  
โดยการโอนเงิน หรือการ โอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการ โอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการ  
เรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ  
(ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ  
รับประกันการจำหน่ายภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันที่ 4 และวันที่  
8 ถึง 9 ธันวาคม 2558
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจอง  
ซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธ  
หรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการ ไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 3.7.2 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษี  
ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ  
รับประกันการจำหน่ายกำหนด

### 3.7.3 สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 โดยจองซื้อ  
หน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องปฏิบัติตามวิธี  
ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำ  
จำนวน 1,000 หน่วยและเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจอง  
ซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติ  
บุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลง  
นามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนา  
ทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลข  
ประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์

จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว
  - สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)
- ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย
  - สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ
  - สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เป็คนสัญชาติอื่น ๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้า และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวหรือบริษัทหลักทรัพย์อื่นแล้ว ภายใน



ระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อต้องมีการยืนยันในใบจองซื้อว่าได้ผ่านการทำ Suitability Test มาแล้วไม่เกิน 2 ปี ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.2 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่ 08.30 น. - 15.30 น. ของวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการ หรือเวลาเปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะต้องชำระค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้
- หากทำการจองซื้อในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. เว้นวันหยุดราชการ และวันที่ 2 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระด้วยเงินสด (2) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (3) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 2 ธันวาคม 2558 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้จัดพร้อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง
  - หากจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 ธันวาคม 2558 และตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

ทั้งนี้ผู้จองซื้อต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและรายละเอียดการจองซื้อ และการชำระเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด

- (ง) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ก) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายังผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 08.30น. ถึง 15.30น. ของวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึง วันที่ 3 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการ หรือเวลาเปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 3.7.3 (ก) ถึง (ง)
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด

#### 3.7.4 สำหรับนักลงทุนรายย่อย

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย
    - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่มีบัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทน โดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
    - สำเนาหน้าแรกสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว
  - สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)
  - สำเนาหน้าแรกสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย
  - สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - สำเนาหน้าแรกสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ
  - สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่าง

ตั๋ว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- สำเนาหน้าแรกสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อ โดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้า และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวหรือบริษัทหลักทรัพย์อื่นแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อต้องมีการยืนยันในใบจองซื้อว่าได้ผ่านการทำ Suitability Test มาแล้วไม่เกิน 2 ปี ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานใหญ่และสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่ 08.30น. -15.30น.ของวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการ
- (ค) ผู้จองซื้อ 1 รายสามารถจองซื้อได้เพียง 1 ใบจองเท่านั้นโดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อต่อ 1 ใบจอง หากผู้จองซื้อรายใดจองซื้อมากกว่า 1 ใบจอง ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะนำจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อจากทุกรายการมารวมกันให้เป็นเพียงรายการเดียวเท่านั้นก่อนทำการจัดสรรโดยวิธี Small Lot First
- (ง) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อโดยจะต้องชำระค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ดังนี้
  - หากทำการจองซื้อในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการเวลา 08.30น. ถึง 15.30น. และวันที่ 2 ธันวาคม 2558 เวลา 08.30น. ถึงเวลา 12.00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระด้วยเงินสด หรือเงินโอน (2) เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 2 ธันวาคม 2558 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมตั้งจ่ายบัญชีธนาคารที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- หากจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 ธันวาคม 2558 และ เวลา 08.30 น. ถึง 15.30 น. ของวันที่ 3 ธันวาคม 2558 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อด้วยเงินสด หรือเงินโอน เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการ โอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนด

- (จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ง) มายื่นความจำนงของจองซื้อและชำระเงินได้ที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 08.30น. ถึง 15.30น. ของวันที่ 27 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2558 เว้นวันหยุดราชการหรือเวลาเปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของแต่ละสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 3.7.4 (ก) ถึง (จ)

### 3.8 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนั้น(2)กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (3) กรณีเอกสารหรือข้อมูล que ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน
- (4) กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม

- (6) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน ซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นหลัก
- (7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- (8) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์จะได้เข้าผูกพันตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

### 3.9 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันและข้อจำกัดการถือโอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ดังนั้น ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่

กำหนดโดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

### 3.10 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

3.10.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (“Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

3.10.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืน

เงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืน นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (“Automatic Transfer System” หรือ “ATS”) หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

- 3.10.3 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 14 วันหลังสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ติดต่อขอรับเช็คดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นจะจัดส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

- 3.10.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน



- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อมีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ จะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการ โอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อจะเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หากผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลานั้น ได้ อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

#### 4. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ไม่มี

#### 5. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ค่าใช้จ่าย	(บาท)
(ประมาณการค่าใช้จ่ายไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	460,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2,600,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ <sup>(1)</sup>	56,940,000
รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดประมาณ	60,000,000

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบโดยไม่รวมส่วนที่เจ้าของทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้นและไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและอากรแสตมป์

## 6. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ปัจจุบัน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้หน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อมิได้มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในขณะเดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการตามข้อ 6 (1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการ

จัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหุ้นจะต้องกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อ ได้แก่ “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (FATCA STATUS) เฉพาะนิติบุคคล” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล และนำส่งให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ พร้อมเอกสารจองซื้ออื่นๆ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6 (3) นี้ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

#### ส่วนที่ 4

#### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

##### 1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

###### 1.1 กรรมการบริหาร

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือ ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายนล สว่างแจ้ง เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายนล สว่างแจ้ง กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นางจันทนา กาญจนาคม	กรรมการผู้อำนวยการ	- นางจันทนา กาญจนาคม -
2. นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการผู้จัดการ	- นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์ -
3. นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร	กรรมการผู้จัดการ	- นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

##### ผู้รับมอบอำนาจ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายนล สว่างแจ้ง	ผู้จัดการกองทรัสต์	- นายนล สว่างแจ้ง -

1.2 กรรมการบริษัท

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุผลอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายนล สว่างแจ้ง เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นล สว่างแจ้ง กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการ	- นายรัตน์ พานิชพันธ์ -
2. นายอดิศร ธนนันท์นราพุด	กรรมการ	- นายอดิศร ธนนันท์นราพุด -
3. นางศศิธร พงศธร	กรรมการ	- นางศศิธร พงศธร -
4. นางสาวจุฑามาศ สมบุญยะวิโรจน์	กรรมการ	- นางสาวจุฑามาศ สมบุญยะวิโรจน์ -
5. นายหรั่ง คงพล้ง	กรรมการ	- นายหรั่ง คงพล้ง -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจ

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายนล สว่างแจ้ง	ผู้จัดการกองทรัสต์	- นายนล สว่างแจ้ง -

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดและรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ที่จัดทำโดยบริษัท ทีเอพี แวลูแอชั่น จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นายธนาเดช โอภาสยานนท์	Senior Vice President	- นายธนาเดช โอภาสยานนท์ -

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์  
สำหรับ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล  
(LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด  
ในฐานะทรัสต์ตี

วันที่ [●] ธันวาคม 2558



บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด  
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ  
93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330

## สารบัญ

หน้า

ข้อ 1.	การก่อตั้งกองทรัสต์ .....	4
ข้อ 2.	หน่วยทรัสต์ .....	7
ข้อ 3.	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ .....	8
ข้อ 4.	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ .....	10
ข้อ 5.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	11
ข้อ 6.	การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ .....	12
ข้อ 7.	การลงทุนของกองทรัสต์ .....	12
ข้อ 8.	การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) .....	15
ข้อ 9.	การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) .....	17
ข้อ 10.	นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น .....	17
ข้อ 11.	ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน .....	18
ข้อ 12.	การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ .....	19
ข้อ 13.	การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ .....	19
ข้อ 14.	การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ .....	21
ข้อ 15.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ .....	23
ข้อ 16.	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ...	25
ข้อ 17.	การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ .....	26
ข้อ 18.	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ .....	27
ข้อ 19.	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	27
ข้อ 20.	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	29
ข้อ 21.	การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ .....	32
ข้อ 22.	การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	32
ข้อ 23.	ทรัสต์ .....	33
ข้อ 24.	ผู้จัดการกองทรัสต์ .....	44
ข้อ 25.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....	49



ข้อ 26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ .....	49
ข้อ 27. การเลิกกองทรัสต์ .....	49
ข้อ 28. การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์ .....	50
ข้อ 29. การแยกต่างหากของสัญญา .....	51
ข้อ 30. คำบอกกล่าว.....	51
ข้อ 31. กฎหมายที่ใช้บังคับ .....	52
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก .....	54
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ .....	0
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ .....	2
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์.....	4
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 5 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....	7

**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล**

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] ธันวาคม 2558 ระหว่าง

1. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ฉบับนี้เรียกว่า “**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**” หรือ “**ผู้จัดการกองทุน**” ฝ่ายหนึ่ง กับ
2. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้เรียกว่า “**ทรัสต์**” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งต่อไปจะเป็นผู้จัดการกองทุนมีความประสงค์จะก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“**กองทุน**”) ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ข) ทรัสต์ตกลงยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทุนในการจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ขึ้น โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) **คำนิยาม**

คำดังต่อไปนี้ หากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีได้ระบุความหมายเป็นอย่างอื่นให้มีความหมายดังนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/ หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/ หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล (LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust)
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก เงินที่ได้รับจากการกู้ยืม รวมถึงทรัพย์สินหลัก และ/ หรือ ทรัพย์สินอื่นใดของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ ได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์สามารถ ลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ในประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 8
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
ทรัสต์	หมายถึง	บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ

ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 23

นายทะเบียนหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2552 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ทรงสิทธิในหน่วยทรัสต์
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ตราสารที่แสดงสิทธิของผู้ถือ ในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ ซึ่งมีการแบ่งตราสารดังกล่าวเป็นหน่วยโดยหน่วยชนิดเดียวกันมีมูลค่าที่เท่ากัน

## ข้อ 1. การก่อตั้งกองทรัสต์

### (1) ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกในการบริหาร

- (ก) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนาม ทรัสต์และจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยมีลักษณะเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ขึ้นชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์
- (ค) การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการ

กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งท รัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(2) ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ไฮเทล

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ LHHOTEL

อายุ : ไม่กำหนดอายุ

ประเภท : ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ : กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดย ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วย ความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดย นำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่าย ทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/ หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (3) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด**

ที่อยู่: สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 14  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทร: (02) 286-3484  
แฟกซ์: (02) 286-3585

ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

- (4) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

ที่อยู่: สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทร: (02) 949-1500  
แฟกซ์: (02) 949-1501

ทั้งนี้ ทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

- (5) คุณสมบัติหรือลักษณะของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์

บุคคลใดๆ ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์นี้ อนึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (6) ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

(ก) ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์เป็นเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งจะต้องดำเนินการโอนให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การก่อตั้ง

ทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการ  
กู้ยืม รวมถึงทรัพย์สินใดๆ ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่ง  
สำหรับทรัพย์สินหลักกองทรัสต์จะต้องได้มาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ

- (ข) ทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์  
เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง  
รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง  
กับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง  
ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวก  
ความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่ง  
ตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร  
โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น (รายละเอียดปรากฏตาม  
เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1)

- (7) วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์

วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาใน  
นามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้  
แล้ว

## ข้อ 2. หน่วยทรัสต์

- (1) สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดย  
หน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์
- (2) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน
- (3) คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้เป็นหน่วยทรัสต์ชนิดระบุชื่อผู้ถือที่มีการชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดใน  
การโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดในการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
ฉบับนี้



- (4) จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรก
- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์            | : | <input type="checkbox"/> ( <input checked="" type="checkbox"/> ) บาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์       | : | 10 (สิบบ) บาท  |
| จำนวนหน่วยทรัสต์                    | : | <input type="checkbox"/> ( <input checked="" type="checkbox"/> ) หน่วย |
| ประเภทหน่วยทรัสต์                   | : | ระบุชื่อผู้ถือ   |
| ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายสุดท้าย | : | 10 (สิบบ) บาท  |
| มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ          | : | 1,000 (หนึ่งพัน) หน่วย<br>และเพิ่มขึ้นทีละ จำนวน 100 (หนึ่งร้อย) หน่วย |

### ข้อ 3. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

- (1) อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุของการเพิ่มทุน รวมถึงการพิจารณากำหนดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการแต่งตั้งที่ปรึกษาใดๆ เพื่อการดำเนินการดังกล่าว เมื่อได้ข้อสรุปแล้วให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

- (2) เหตุของการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (ก) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (ข) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์
- (ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นที่ดิน
- (ง) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างของกองทรัสต์

(จ) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) กระบวนการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และจะทำภายใต้กระบวนการดังต่อไปนี้

(ก) ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 20

(ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
2. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำเฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะต้องเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน

(ค) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการตามข้อ 8 และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 16 ด้วย

- (ง) เมื่อได้รับมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- (จ) เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในส่วน 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
- (ฉ) เมื่อได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใช้เงินดังกล่าวตามเหตุของการเพิ่มทุนที่ระบุไว้ข้างต้น

#### ข้อ 4. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

- (1) อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินทุนที่จะลดซึ่งต้องมีเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4(2) (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วตามกระบวนการต่อไป

- (2) เหตุของการลดทุนชำระแล้ว

การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้วจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
- (ข) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (ค) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามข้อ 19

- (ง) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
  - (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
- (3) กระบวนการลดทุนชำระแล้ว
- (ก) ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วตามข้อ 4(2)(ก) (ข) (ค) หรือ (ง) ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 20
  - (ข) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ดุลยพินิจให้ลดทุนชำระแล้วหรือได้รับมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลง
  - (ค) จากนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

#### ข้อ 5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน
- (2) การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- (3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้นๆ ด้วย

- (4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (5) ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อ (1) (2) และ (3) ข้างต้น

#### ข้อ 6. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์

- (1) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่กร. 14/2555
- (2) ทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว
- (3) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
- (4) ทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหลักทรัพย์จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

#### ข้อ 7. การลงทุนของกองทรัสต์

- (1) นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง เช่น ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัยให้เช่า อาคารพักอาศัยรวม โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ ศูนย์การค้า ร้านค้าปลีก ศูนย์จำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่าง ศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ กองทรัสต์อาจลงทุนโดยตรง หรือลงทุนโดยทางอ้อม

การลงทุนโดยตรง

การลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำ ให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ กองทรัสต์ด้วย

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 5.1 เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย

- 5.2 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม 5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

6. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท

นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนด ไว้ในข้อ 8

#### การลงทุนโดยทางอ้อม

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของบริษัทนั้น

2. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (ข) กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลัก โดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 10
- (3) วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ก) กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ โดยการขาย และ/หรือ โอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 9
- (ข) กองทรัสต์อาจจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้ได้

#### ข้อ 8. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
- (ก) ตรวจสอบหรือสอบสวน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 15
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า



(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามวรรคหนึ่ง จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (ก) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
2. ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรม ในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### ข้อ 9. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 15
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 8(2)(ก) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 8(2)(ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 8(2)(ค) โดยอนุโลม
  - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    1. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

#### ข้อ 10. นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

- (1) ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 11 และข้อ 12
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

#### ข้อ 11. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
- (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ IOSCO
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ WFE หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ WFE หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (11) ทรัสต์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

## **ข้อ 12. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์**

กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

## **ข้อ 13. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้าม

มิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง โดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

- (2) กองทรัสต์สามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่ให้กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) กองทรัสต์จะไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการทำให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 23(3) และข้อ 24(4) ตามลำดับ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และตามกฎหมาย และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 20

#### ข้อ 14. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
  - (ข) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
  - (ค) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - (ง) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
  - (จ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
  - (ฉ) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
  - (ช) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
  - (ซ) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (ก) (ข) หรือ (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

(2) กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

(ก) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

(ข) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ใดๆก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 14(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำไม่ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 20

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(ก) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(4) การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อนี้

(ข) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

(5) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ภายใต้บังคับของข้อ 14(2) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้

#### ข้อ 15. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

(1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(ข) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง



(ค) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

1. เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
2. เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
3. เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
4. เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

(ง) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ให้ใช้ราคาดังต่อไปนี้

1. ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาดังแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในการคำนวณการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ด้วย

2. ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดในกรณีที่ทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ 15(2)(ก)1. ข้างต้น

(ข) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

1. คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
2. คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ที่

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่งข้างต้นให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15(2) นี้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

#### ข้อ 16. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อ 8(2)(ก)
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (ก) ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (ข) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (ค) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่า การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามข้อ 8(2)(ค) โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

การอนุมัติตามวรรคหนึ่ง (2) และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3) จะกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนก็ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้รับไว้ ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### ข้อ 17. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- (1) ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วตามที่กำหนดในข้อ 17(3) โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 17(4) ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
  - (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 17(4)

- (3) การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
  - (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
  - (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนนั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 17(3)(ค) ในจำนวนเกินกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

#### ข้อ 18. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- (2) กองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้ลำคัมผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

#### ข้อ 19. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ถ้าไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงถ้าไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดขึ้นจากการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## ข้อ 20. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- (2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้

- (3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

(4) การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมีชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

(5) องค์ประชุม

(ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20(5)(ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 20(2)(ข)2. ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 20(2)(ข)2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(6) ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

(7) วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(8) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 21
1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
  3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  5. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  6. การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
  7. การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  9. การเลิกกองทรัสต์



- (9) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

**ข้อ 21. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด**

- (1) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
- (2) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดนั้น

**ข้อ 22. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์**

- (1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 ไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้น

- (3) จำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

(ข) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
  - (ข) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

### ข้อ 23. ทรัสต์

- (1) คุณสมบัติของทรัสต์

ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

- (2) การแต่งตั้ง และการเปลี่ยนแปลง ตลอดจนค่าตอบแทนทรัสต์

- (ก) การแต่งตั้งทรัสต์

ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8)(ข)

- (ข) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์

1. เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

1.1 ทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่ โดยทรัสตีได้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสตีทราบไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันที่การลาออกมีผลบังคับ ทั้งนี้ การลาออกดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสตี

1.2 ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดูแลจัดการกองทรัสตีหรือการกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสตี ซึ่งในกรณีดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีฉบับนี้

1.3 ทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทรัสตี ทรัสตีเลิกกิจการ สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี)

1.4 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสตีมีมติตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8)(ข) ให้เปลี่ยนแปลงทรัสตี

1.5 คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

1.6 ทรัสตีขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 2. การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

2.1 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่ระบุไว้ในข้อ 23(2)(ข)1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสตีมีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสตี เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสตีมีมติแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสตีต่อไป โดยวิธีการลงมติให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8)(ข)

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 23(2)(ข) 1.4 ให้ดำเนินการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

2.2 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.2.1 ในกรณีที่ทรัพย์สินลาออก ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปจนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

2.2.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินใจฝาดินหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 23(2)(ข) 1.2 ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

2.2.3 ในกรณีที่ทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการเลิกกิจการชำระบัญชี ทุกระงับการดำเนินกิจการ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

2.2.4 ในกรณีที่ทรัพย์สินถูกถอดถอนหรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวหรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

2.3 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัพย์สินใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินรายเดิม ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัพย์สินเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัพย์สินใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัพย์สินใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัพย์สินได้

ในกรณีที่ทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือนอยู่มิได้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัพย์สินหรือผู้รับประโยชน์ ทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือนอยู่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัพย์สินและทรัพย์สินใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อ 2.4 ข้างล่างนี้ ผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัพย์สินเดิมหรือทรัพย์สินที่เหลือนอยู่เพื่อประโยชน์ของกองทรัพย์สินได้

- 2.4 ให้ทรัพย์สินใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัพย์สินทราบว่าคุณได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับทรัพย์สินที่เหลือนอยู่ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับทรัพย์สินที่เหลือนอยู่ พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินเดิมหรือกับทรัพย์สินที่เหลือนอยู่ ว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมหรือร่วมกับทรัพย์สินที่เหลือนอยู่

ในกรณีที่ทรัพย์สินใหม่มิได้แจ้งตามวรรคหนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นทรัพย์สินใหม่ต้องรับผิดชอบต่อทรัพย์สินในกองทรัพย์สินหรือต่อบุคคลภายนอก แล้วแต่กรณี

- 2.5 ในกรณีที่สาเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินแต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

การอุทธรณ์คำสั่งศาลตามวรรคหนึ่ง ให้ยื่นต่อศาลฎีกา

3. การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ตามี่ระบุไว้ในข้อ 23(2)(ข) นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินฉบับนี้และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัพย์สิน

(ค) ค่าตอบแทนทรัสต์

ค่าตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

(3) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (ข) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 23(3)(ข) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
1. ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  2. ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (จ) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (ข) ทริสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทริสต์จัดการกองทริสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทริสต์
- (ค) ทริสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทริสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ฅ) ห้ามทริสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทริสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (ฉ) ในกรณีที่ทริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทริสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์
- (ง) ให้ทริสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทริสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทริสต์ ในกรณีที่ทริสต์จัดการกองทริสต์หลายกอง ทริสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทริสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย

ในการจัดการกองทริสต์ ทริสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทริสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทริสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทริสต์จัดการกองทริสต์หลายกอง ทริสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทริสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (จ) ในกรณีที่ทริสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 23(3)(ง) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทริสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทริสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

1. ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทริสต์
2. ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทริสต์
3. ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทริสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(ฐ) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 23(3)(ฎ) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

(ฑ) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
2. การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
3. การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
4. การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
5. กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

(ฒ) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 23(3)(ฑ) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

1. การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์



2. การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
3. การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

(ณ) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบวก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เรียกร้อยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
2. ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(ด) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 23(3)(ก) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์ เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

(ต) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 23(3)(ค) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(ถ) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อกรณี

(ท) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 23(3)(ท)1. ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

3. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

(ธ) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

1. การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23(3)(ข)

2. การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  3. การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  4. การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  5. การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (น) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
1. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  2. ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (บ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (ป) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

- (ผ) ทริสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้

การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดทั่วไป
    - 1.1 ชื่อผู้จัดการกองทริสต์ และทริสต์
    - 1.2 จำนวนหน่วยทริสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทริสต์
    - 1.3 ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
  2. รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์แต่ละราย
    - 2.1 ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์
    - 2.2 เลขที่หน่วยทริสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทริสต์ที่ถือ
    - 2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์
    - 2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทริสต์และออกใบหน่วยทริสต์แทน (ถ้ามี)
    - 2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- (ฝ) ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
1. มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ และใช้อ้างอิงต่อทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์ และบุคคลอื่นได้
  2. มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทริสต์ เช่น ทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

3. มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

(พ) ภายใต้บังคับของข้อ 23(3)(ผ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

#### ข้อ 24. ผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณสมบัติของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด

(2) การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกแต่งตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเปลี่ยนแปลงได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 24(3)

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(3) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว

2. สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 (เก้าสิบ) วัน

3. กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ที่สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

1. ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8)(ข) และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไปภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 24(3)(ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 24(3)(ก)5. และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง นอก จากนี้ ในกรณีที่ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้แล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. นับแต่วันที่มิผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดให้แก่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30

(สามสิบ) วัน รวมถึงดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

3. ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

(4) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ดังรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและส่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์

(ง) เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(จ) ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
  2. ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  3. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  4. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  5. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  6. ปฏิบัติตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  7. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (จ) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย



2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษา แต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

2. มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(ค) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการ

ประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่ซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลักดังกล่าว

- (ญ) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

#### ข้อ 25. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 5 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

#### ข้อ 26. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่จะกระทบต่อสิทธิที่มีใช้สาระสำคัญของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเรื่องที่เราเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยชัดแจ้ง หรือในส่วนซึ่งไม่ทำให้สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้อยลง หรือเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างทั่วถึง และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบแล้ว
- (2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8) เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

#### ข้อ 27. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

- (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (3) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 20(8)(ข)
- (4) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- (5) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้

#### ข้อ 28. การดำเนินการเมื่อเลิกกองทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีเป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์จนเสร็จสิ้น โดยให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลที่ศาลแต่งตั้งเพื่อเข้าจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 ของพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบ และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ย่ำอื่น

ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใด ให้จัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับนั้น โดยวิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนของมูลหนี้

เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

### ข้อ 29. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดกตกลงกัน ดังนี้

- (1) ข้อความและข้อตกลงใดๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (2) คู่สัญญาจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

### ข้อ 30. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

- (1) ภายในวันที่ระบุในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ
- (2) นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด**

ที่อยู่ เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 14

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ (02) 286 – 3484

โทรสาร (02) 286 – 3585

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า  
ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ (02) 949-1500

โทรสาร (02) 949-1501

บุคคลที่ติดต่อ ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะสงวนค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

**ข้อ 31. กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

**ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์**  
**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด**

---

(นางจันทนา กาญจนาคม)

---

(นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร)

**ทรัสต์**  
**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

---

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

---

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

**พยาน**

**พยาน**

---

(นายณล สว่างแจ้ง)

---

(นายเกร์ อิชยพฤษ์)

**เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1**  
**รายละเอียดทรัพย์สินหลัก**

**โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

1. สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมทั้งที่จอดรถยนต์และส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว
  
2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรา อยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารโรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2  
หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ บาท  
Par Value of Baht Each

ใบทรัสต์  
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust

จัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO.,LTD.

เลขที่ 11 อาคารควิซ่า ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
NO. 11 Q.House Sathon Bldg. Fl.14, South Sathon Rd., Thungmahamek, Sathon, Bangkok 10120

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาก้า อาคาร 1 ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02 9491500  
Trustee: SCB Asset Management Co.,Ltd Address: No. 7th-8th SCB Park Plaza 1 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02 9491500

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ผู้จัดการกองทุน และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด Trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferrable without limitation except such transfer shall cause the trust units holding ratio by LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD. REIT Manager and Trustee (if those persons hold unit trusts) not in compliance with stipulated law.

เนื่องจากกองทุนทรัสต์ มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด รวมทั้งจะมีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยเมื่อปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุน รวมเกินกว่าอัตราตามที่ประกาศกำหนด ทรัสต์/นายทะเบียนหลักทรัพย์ มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ The trust is subject to trust unit holding restrictions as stipulated by Capital Market Supervisory Board including any further amendment, If it appears that any person or such person's related person(s) holds trust units exceeding the proportion as specified in relevant notification, Trustee/Registrar may exclude such person's name in the register of holders of trust units.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

จำนวนหน่วย

No. of Units

เลขที่ใบสำคัญ

Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar



<p>โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.</p>	<p>1. ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด/ The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose.</p> <p>2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ <a href="http://www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a> Please see <a href="http:// www.tsd.co.th">http:// www.tsd.co.th</a> for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p>	
<p>ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์( (who desires to be registered as trust unitholders)</p> <p>ชื่อ สกุล-ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ (ถ้ามี) ประทับตรา นายทะเบียน Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)</p>
<p>1</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	
<p>2</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	
<p>3</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	
<p>4</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	
<p>5</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	
<p>6</p> <p>ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)</p> <p>ตัวบรรจง )In block letters(</p>	

**เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3**  
**ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน**

**ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สิน**

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ทรัสต์ในการทำหน้าที่ทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยคำนวณเป็นอัตรารายปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุง (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุง = มูลค่าทรัพย์สินรวม หักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปี หากคำนวณได้ต่ำกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี โดยทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี

ในกรณีที่ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

- (2) ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้หาก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรามากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ตามข้อ (1) ในแต่ละเดือนเป็นรายเดือน ภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับแต่วันที่ทรัสต์รับรองความถูกต้องในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือน แต่จะชำระไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัดจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ตามระยะเวลาดังกล่าว เว้นแต่ในเดือนใดที่กองทรัสต์มีการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ในเดือนนั้น โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุงของกองทรัสต์ช่วง

ก่อนการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายประโยชน์ตอบแทน และช่วงหลังการเพิ่มหรือลดเงินทุน หรือจ่ายประโยชน์ตอบแทน  
ดังกล่าว คิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนวัน

#### เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4

### หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- (2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง  

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- (3) ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - (ก) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (ข) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน และส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
  - (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

- (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ช) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 (หก) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (ซ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (ฌ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ญ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม

- (ฎ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฏ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฐ) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 5  
 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(3)</sup>		ไม่เกินร้อยละ 20
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก</li> <li>(ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน</li> </ul> </li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงิน ที่จะลงทุนได้ ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงิน ที่จะลงทุนได้ในแต่ละครั้ง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายและค่านายหน้าในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังจากการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	เสนอขายครั้งแรก ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ณ วันก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีการเพิ่มทุน ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าจดทะเบียนที่เพิ่ม	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>	ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้น ปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทรัสต์                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</li> <li>3. ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาภาษี ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญอื่น เป็นต้น</li> </ol> </li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ตามที่จ่ายจริง	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
	NAV <sup>(1)</sup> ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ               <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย หรือ โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หรือ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</li> <li>ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</li> <li>ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน</li> </ol> </li> </ul>	<p>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่าย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า</p>	ตามที่จ่ายจริง



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>ค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>9. ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายในตลอดจนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีอื่นของกองทรัสต์</p> <p>11. ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์</p> <p>12. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ระหว่างศูนย์การค้า และโรงแรม จะแบ่งความรับผิดชอบตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง</p> <p>13. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>14. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น</p> <p>15. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>16. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงาน ซ่อมแซม</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
<p>ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้</p> <p>17. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จ</p> <p>18. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>19. ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานหรือหนังสือถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>20. ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>21. ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและ/หรือ การลดทุน</p> <p>22. ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ตามมาตราเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>23. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>24. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>25. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อื่นประกอบด้วย</p>		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) <sup>(2)</sup>	อัตรา
1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ 2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการเลิกกองทรัสต์ 3) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ 4) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ 26. ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง 27. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 28. ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)		

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> Adjusted NAV = มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

<sup>(2)</sup> เพดาน (ร้อยละของ NAV) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12 เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

<sup>(3)</sup> ประมาณการสำหรับปี 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

<sup>(4)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก



ที่ จท.11-25580016

วันที่ 20 กรกฎาคม 2558

เรื่อง หนังสือรับรองจากผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“LHHOTEL”)

เรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัท”) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ เฉพาะการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทได้รับพิจารณาเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“LHHOTEL”) นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 6 (5) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 49/2555”) ซึ่งกำหนดให้บุคคลที่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ยื่นหนังสือรับรองจากผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทในฐานะผู้ที่จะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจึงขอเรียนดังนี้

1. บริษัทยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของ LHHOTEL
2. บริษัทได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้แล้ว ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“บลจ.”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้ยื่นเพื่อขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรกต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
  - 2.1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ LHHOTEL เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกระหว่าง บลจ. ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท ในฐานะทรัสต์
  - 2.2 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของ LHHOTEL ระหว่าง บริษัท ในฐานะทรัสต์ และ บลจ. ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  - 2.3 แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ของ LHHOTEL
  - 2.4 รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ LHHOTEL จะลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ
    - 1.บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด รายงานเลขที่ TAP 088/0658/059 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2558
    - 2.บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด รายงานเลขที่ 5810658 (1) GL ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2558
3. บริษัทขอรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และบริษัทมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ของ LHHOTEL

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นายสมิทธิ์ พนมมรงค์)

(นายชลิตติ เนื่องจำนงค์)

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7<sup>th</sup> - 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



ที่ TAP.088/0658/059

วันที่ 2 กรกฎาคม 2558

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ตามที่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
วันที่ประเมิน	23 มิถุนายน 2558
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณะประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 9-1-44 ไร่ หรือ 3,744 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นายชลันต์ หวังหลี่
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมสูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ประเมินมูลค่าเฉพาะพื้นที่บางส่วนของชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, พื้นที่บางส่วนของชั้นที่ 1, 6, 7, 8, 8M และชั้นที่ 9 - ชั้นที่ 28 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	นายชลันต์ หวังหลี่
ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์จาก	-
ใบอนุญาตอาคารก่อสร้างอาคาร	มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 208/2554 ออกให้ ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2554 (เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามแบบ กทม.6 เลขที่ 49/2554 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม 2554)
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 9-1-44 ไร่ ระหว่าง นายชลันต์ หวังหลี่ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2553 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน)
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรมให้เช่าพักอาศัย เพื่อพาณิชย์กรรม บริษัทฯเห็นว่าทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

Sign.

1

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ตามโครงสร้างของกองทรัสต์)	- สิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร (คงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน) เป็นเงิน 3,850,000,000.-บาท (สามพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย (70%)	เป็นเงิน 2,695,000,000.-บาท (สองพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่สำหรับสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน 1,513,500,000.-บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	เป็นเงิน 1,422,700,000.-บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าประกันอัคคีภัย (ไม่รวมฐานราก)	เป็นเงิน 1,362,200,000.-บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุเพิ่มเติม	1.ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่บางส่วนของอาคารศูนย์การค้าและโรงแรมสูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างให้ประเมินมูลค่า ในรูปแบบสิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, พื้นที่บางส่วนของชั้นที่ 1, 6, 7, 8, 8M และชั้นที่ 9 - ชั้นที่ 28 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร โดยปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน 2.การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมชาย จันทร์เหมือนเผือก)

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ ..... ผู้สำรวจ  
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ..... ผู้ประเมินหลัก  
(นายคณาพจน์ จำเนียร) วค.195

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 58-10658 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	58-10658 (1) GL																									
ราย	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด																									
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																									
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" ระยะเวลาเช่า 25.17 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583) พื้นที่อาคารเช่าประมาณ 47,298 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านโรงแรม มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่อาคารเช่า ดังนี้</p> <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)</th><th>พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น</td><td>145,203</td><td>47,298</td></tr></tbody></table> <p>การประเมินในครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 1 ชั้นใต้ดิน 2 และชั้น 1 ถึงชั้น 28 เป็นตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านโรงแรม จำนวน 462 ห้อง ภายใต้ชื่อโรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" มีรายละเอียดห้องพักโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1"><thead><tr><th>แบบห้อง</th><th>พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)</th><th>จำนวน (ห้อง)</th></tr></thead><tbody><tr><td>สตูดิโอ</td><td>30-43</td><td>359</td></tr><tr><td>1 ห้องนอน</td><td>63-66</td><td>91</td></tr><tr><td>สวีทเรีย</td><td>126</td><td>12</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>462</td></tr></tbody></table>			ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.)	1.	อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	145,203	47,298	แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	จำนวน (ห้อง)	สตูดิโอ	30-43	359	1 ห้องนอน	63-66	91	สวีทเรีย	126	12		รวม	462
ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.)																							
1.	อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	145,203	47,298																							
แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	จำนวน (ห้อง)																								
สตูดิโอ	30-43	359																								
1 ห้องนอน	63-66	91																								
สวีทเรีย	126	12																								
	รวม	462																								
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร																									

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 58-10658 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่าอาคาร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	24 มิถุนายน 2558
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 25.17 ปี ตามโครงสร้างของกองทรัสต์	3,800,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สันทาน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายถวัลย์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559

ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559



Building a better  
working world

**EY Office Limited**  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110  
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเดครีชา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
ผู้ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯดังกล่าว เนื่องจากกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างการจัดตั้งและปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ฯซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปสถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.5 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กรกฎาคม 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าคงที่		240
รายได้ค่าเช่าแปรผัน		96
รวมรายได้ค่าเช่า	3.1	336
ดอกเบี้ยรับ		1
รวมรายได้		337
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ	3.2	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	3.3	(27)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	3.4	(9)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		(51)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		286
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	3.6	
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)		92.06%
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)		328.62
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย (บาท)		0.026
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)		0.825
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (บาท)		10.00
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)		8.25%

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุน โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัสต์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัสต์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ฯมีลักษณะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่กำหนดอายุและไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์ ซึ่งก่อตั้งโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ”) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯจะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทรัสต์ฯจะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว โดยเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคารโรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นที่ควบของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัสต์สินหลัก”

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลัก กองทรัสต์ฯจะนำทรัสต์สินหลักออกให้เช่าช่วงและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

## 2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทัพสต์ฯ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทัพสต์ฯต่อสาธารณชนทั่วไปในครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และได้จัดทำขึ้นตามนโยบายการบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่คาดว่ากองทัพสต์ฯจะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อมูลสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติ และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

## 3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทัพสต์ฯ ทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการข้อมูลทางการเงินโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทัพสต์ฯ

### 3.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงอาคาร โรงแรมจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าคงที่จำนวน 240 ล้านบาทต่อปี และรายได้ค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 85 ของกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หลังหักรายได้ค่าเช่าคงที่ ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยกำไรส่วนที่เหลือหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะตกเป็นของผู้เช่าช่วง

ทั้งนี้ ประมาณการข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งแสดงกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดังนี้

	(ล้านบาท)
รายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	542
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	146
รายได้รวม	688
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ โรงแรม	(174)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(129)
รวมค่าใช้จ่าย	(335)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	353

#### 3.1.1 รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักคิดคำนวณตามสมมติฐานประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ ร้อยละ 90 และประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ 3,563 บาทต่อห้องต่อคืน โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยหลังจากช่วงเวลาประมาณการจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในอนาคต

#### 3.1.2 รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ประกอบด้วยรายได้ค่าอาหารเช้า รายได้ห้องจัดเลี้ยง รายได้ค่าบริการเซอร์วิสซาร์จ และรายได้อื่น ทั้งนี้รายได้ดังกล่าวคิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) รายได้ค่าอาหารเช้า แปรผันตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและรายได้ค่าอาหารเช้าต่อหัว โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของรายได้ค่าอาหารเช้าต่อหัว สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 2) รายได้ห้องจัดเลี้ยง รายได้ค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ และรายได้อื่นๆ คิดคำนวณจากอัตรารายได้จาก การดำเนินการอื่นๆต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต

### 3.1.3 ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารเช้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ ทั้งนี้ ต้นทุนดังกล่าว คิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) ต้นทุนค่าห้องพัก แปรผันตามอัตราเข้าพักเฉลี่ยและต้นทุนค่าห้องพักต่อห้อง โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของต้นทุนดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 2) ต้นทุนอาหารเช้า คำนวณจากอัตราต้นทุนอาหารเช้าต่อรายได้ค่าอาหารเช้า โดยเปรียบเทียบอัตราดังกล่าวจากผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต
- 3) ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 4) ต้นทุนรวมจากการดำเนินงานอื่นๆ คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลเฉพาะธุรกิจตามสมมติฐานอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักต่อรายได้รวม โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต

### 3.1.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมทางการตลาด เช่น ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายคิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลเฉพาะธุรกิจตามค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการในอดีต โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า

### 3.1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าอุปกรณ์และวัสดุสำนักงาน ค่าตอบแทนการจัดหารายได้และค่าตอบแทนการดำเนินงาน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าตอบแทนการจัดหารายได้และค่าตอบแทนการดำเนินงาน คิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร คำนวณโดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี จากปีก่อนหน้า



- 2) ผู้บริหารโรงแรม มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนการจัดหารายได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม และค่าตอบแทนการดำเนินงานในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ

### 3.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ	ไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว**
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินหรือสอบทานราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

\* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

\*\* มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted NAV) เท่ากับ มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้

### 3.3 ต้นทุนทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่า กองทรัสต์ฯ จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์จำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยคงที่ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยและเงินต้นเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระดอกเบี้ยครั้งแรกตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้ การชำระคืนเงินต้นได้รับการยกเว้นในช่วงระยะเวลาประมาณการ

เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้อ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ฯ รับผิดชอบ) ค่าโฆษณาในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

### 3.5 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทุกสองปีนับแต่วันที่ มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดได้จัดทำขึ้นในเดือนมิถุนายน 2558

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลขององค์กรฯ สำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลขององค์กรฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

### 3.6 ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าองค์กรฯ จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกจำนวนประมาณ 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท ประมาณการการปันส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผลจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 92.06 จากรายได้ที่สามารถปันผลได้ ซึ่งรายได้ที่สามารถปันผลได้ดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี และสำรองสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่

### 3.7 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญของงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

### 3.8 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์ฯสามารถปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการคิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินโครงการสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในร่างสัญญา

### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

#### 4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2558

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนแบ่งกำไร ประจำปี 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

วันที่ 27 กรกฎาคม 2558

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ได้แต่งตั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน ประจำปี 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“ช่วงเวลาที่เหมาะสม”) ของกองทรัสต์ (“รายงานการ วิเคราะห์ความอ่อนไหว”) โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทรัสต์ สำหรับ งวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“ข้อมูลทางการเงิน สมมติฐานปี 2559”) ซึ่งได้รับการสอบทานโดยนางสาว รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลข ทะเบียน 3516 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยกองทรัสต์จะเริ่มมีรายได้จากผลประกอบการจาก อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่ง กำหนดสมมติฐานให้เป็น 1 มกราคม 2559
2. ประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) และตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของรายได้ค่า เช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าช่วงประจำปี 2559 ซึ่งค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ ผลการดำเนินงานของโรงแรม ทั้งนี้ การประมาณการผลการดำเนินงานนั้นจะอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับ จากผู้บริหารโรงแรม ได้แก่ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย อัตราการเข้าพักเฉลี่ย การปรับอัตราค่าห้องพัก ค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกัน และ ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น
3. ประมาณการจำนวนเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวมถึง นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
4. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ การสำรอง รายจ่ายฝ่ายทุน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ รับรองโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่าง ๆ ข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของประมาณการ อัตราเงินจ่าย (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่ เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่น ๆ อันอาจจะเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพ การแข่งขันในธุรกิจโรงแรม และการท่องเที่ยว สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอน อื่น ๆ ที่มีสมมติฐานคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่าง ๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้อง

ของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

**ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไร (Projected Distribution Yield) ประจำปี 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ในกรณีฐาน (Base Case)**

ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (Offering Price) (บาท)	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย (หน่วย)	จำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน* (ล้านบาท)	ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3)/(4)
10.00	328,618,338	3,286	271	8.25%

\*จากข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2559 ด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ร้อยละ 92.06

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้สนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวดตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่สำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการรายได้สุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้แก่

1. ความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย
2. อัตราการเช่าพักเฉลี่ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างกันไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ได้

**1. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวด 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย**

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2559 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.5 ต่อปี ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสูงสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับกรณีการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

- Worst Case: อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.0 ต่อปี
- Best Case: อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10.0 ต่อปี

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	คาดการณ์ อัตราค่า ห้องพักเฉลี่ย ในปี 2558* (บาท)	อัตราการปรับ ขึ้นอัตราค่าเช่า เฉลี่ย (ร้อยละ)	คาดการณ์ อัตราค่า ห้องพักเฉลี่ย ในปี 2559 (บาท)	อัตราเงินส่วน แบ่งกำไรสุทธิ ต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืน ทุนเฉลี่ยต่อ ปี** (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่าย แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ต่อ ปี (ร้อยละ)***
Worst Case	3,315	5.00	3,480	3.93	4.00	7.93
Base Case		7.50	3,563	4.25		8.25
Best Case		10.00	3,646	4.58		8.58

\*อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย สิ้นสุด วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับ 3,327 บาท

\*\*อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ย คิดคำนวณด้วยวิธีการแบบเส้นตรง โดยเงินลงทุนที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาดด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี)

\*\*\*ทั้งนี้อัตราส่วนแบ่งกำไรในแต่ละกรณีจะต่างกันเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของสถานะเงินสดที่กองทรัสต์สามารถจ่ายได้

## 2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวด 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของอัตราการเข้าพักเฉลี่ย

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2559 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.0 ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่สูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ของผู้เช่าที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

- Worst Case: อัตราการเข้าพักพื้นที่ของผู้เช่าร้อยละ 85.0
- Best Case: อัตราการเข้าพักพื้นที่ของผู้เช่าร้อยละ 95.0

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นอัตราการเข้าพักเฉลี่ย สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ ต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี* (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)**
Worst Case	3.57	4.00	7.57
Base Case	4.25		8.25
Best Case	4.93		8.93

\*อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ย คิดคำนวณด้วยวิธีการแบบเส้นตรง โดยเงินลงทุนที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาดด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี)

\*\*ทั้งนี้อัตราส่วนแบ่งกำไรในแต่ละกรณีจะต่างกันเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของสถานะเงินสดที่กองทรัสต์สามารถจ่ายได้



3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรประจำงวด 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

Worst Case:

1. อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5.0 ต่อปี
2. อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าร้อยละ 85.0

Base Case:

1. อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 7.5 ต่อปี
2. อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าร้อยละ 90.0

Best Case:

1. อัตราการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10.0 ต่อปี
2. อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าร้อยละ 95.0

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราเงินจ่ายตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.00 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ ต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี* (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)**
Worst Case	3.27	4.00	7.27
Base Case	4.25		8.25
Best Case	5.28		9.28

\*อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ย คิดคำนวณด้วยวิธีการแบบเส้นตรง โดยเงินลงทุนที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หักด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี)

\*\*ทั้งนี้อัตราส่วนแบ่งกำไรในแต่ละกรณีจะต่างกันเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของสถานะเงินสดที่กองทรัสต์สามารถจ่ายได้

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการของกองทรัสต์ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



(นายหนาเดช โอภาสยานนท์)

Senior Vice President สายวาณิชธนกิจ