

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

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

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์  
(LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust: LHSC)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

#### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

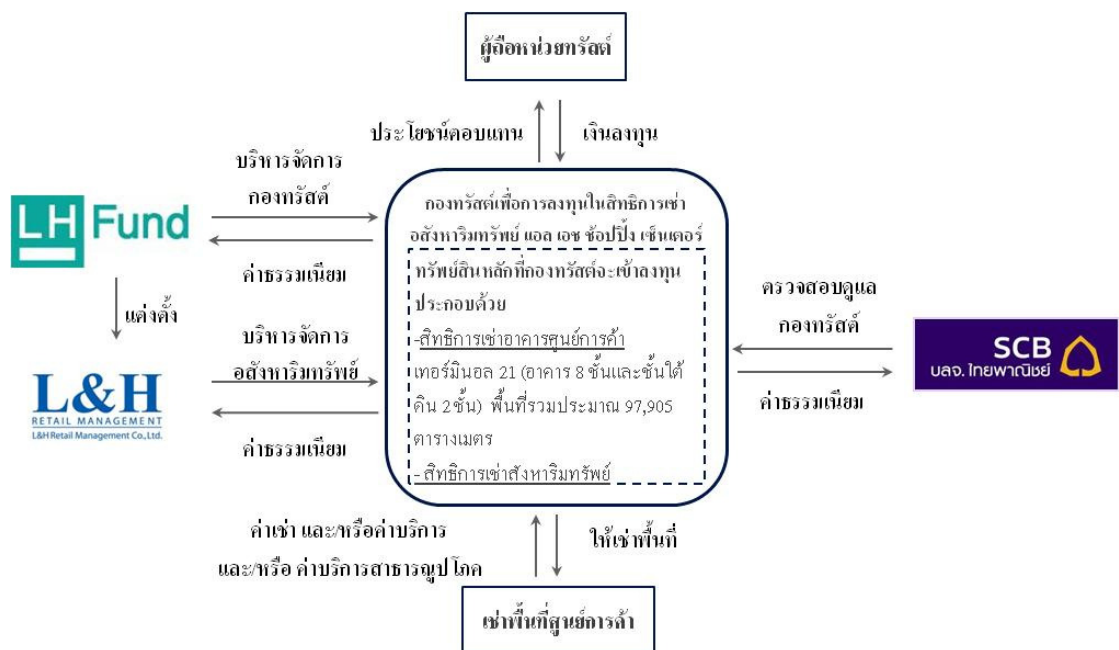
#### 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน [•] ([•]) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน [•] ([•]) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	ไม่เกิน [•] ([•]) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน [•] ([•]) บาท
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยแบ่งหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นจำนวนไม่เกิน [•] ([•]) หน่วยที่จะเสนอขายในการเสนอขายครั้งนี้
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ [•]

## 1.2 นโยบายการลงทุน

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

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



## 1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า และเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ได้ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิใน

การใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนขบวนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับโรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 5,300 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

#### ศัพท์ที่ใช้ในการอ้างถึงทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้

“พื้นที่ให้เช่า” หมายถึง พื้นที่ที่รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ว่างให้เช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ห้องแถว และผู้เช่าพื้นที่เปิด ที่มีลักษณะ (1) เป็นห้องเช่าที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีขอบเขตจำกัดสำหรับร้านค้า ร้านค้าขนาดเล็ก และผู้เช่าพื้นที่หลักสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 หรือ (2) เป็นพื้นที่เปิด สำหรับแผงขายของ พื้นที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน บูธจำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้านและตู้เอทีเอ็ม พื้นที่ให้เช่าไม่รวมถึงพื้นที่ส่งเสริมการขาย

“พื้นที่ห้องแถว” หมายถึง พื้นที่ในทรัพย์สินหลักซึ่งมีขอบเขตที่มีลักษณะปิดและ โดยปกติจะมีระยะเวลาการเช่า 1 ปีหรือมากกว่า

“พื้นที่ส่วนกลาง” หมายถึง พื้นที่ที่ผู้เช่าและลูกค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยทั่วไป รวมถึงพื้นที่ที่เป็นทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่ที่สามารถให้เช่า และหรือ ใช้เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ เช่น พื้นที่ส่งเสริมการขาย และพื้นที่ที่มีระบบต่างๆ ติดตั้งอยู่ เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน และห้องควบคุม

“พื้นที่จอดรถ” หมายถึง พื้นที่ที่กันไว้ให้ลูกค้าจอดรถ

“พื้นที่ส่งเสริมการขาย” เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ส่วนกลาง อาจใช้สำหรับจัดงานส่งเสริมการขายต่างๆ นิทรรศการ งานประชุม และกิจกรรมอื่นๆ เช่น การจัดแสดงสินค้าแฟชั่นตามฤดูกาล

“พื้นที่ศูนย์อาหาร” หมายถึง พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งมีขนาดประมาณ 2,396 ตารางเมตร ซึ่งเป็นสถานที่ที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จัดให้ผู้จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มมาประกอบการเพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มและให้ลูกค้าบริการตนเอง โดยมีโต๊ะและเก้าอี้ไว้บริการ

“พื้นที่เปิด” หมายถึง พื้นที่สำหรับตั้งวางแผงขายของ พื้นที่สำหรับจำหน่ายสินค้าริมทางเดิน บูธจำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้าน และตู้เอทีเอ็ม

“ค่าบริการสาธารณูปโภค” หมายถึง ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคอื่นๆ (Utility Fee)

“บริการสาธารณูปโภค” หมายถึง การให้บริการแสงสว่าง ไฟฟ้า น้ำ แก๊ส โทรศัพท์ และบริการอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ทั้งภายในพื้นที่ที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงบริการรักษาความสะอาด บริการรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

#### 1.4 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

##### 1.4.1 รายละเอียดโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21



ตารางแสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งมีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด

รายละเอียด	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
<u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u>	
ที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (ประมาณ 26 ปี)
จำนวนชั้น	8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	ตุลาคม ปี 2554
<u>พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	34,058
พื้นที่ส่วนกลาง	34,584
พื้นที่จอดรถ	29,263
พื้นที่ทั้งหมด	97,905

รายละเอียด	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
<b>รายได้รวมและการประมาณการ (ล้านบาท)</b>	
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	859
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	952
รายได้รวมสำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	476
ประมาณการรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 <sup>(1)</sup>	[•]
<b>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</b>	
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด	6,256 ล้านบาท (ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2557)
บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	6,250 ล้านบาท (ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2557)
<b>ราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</b>	ไม่เกิน 6,500 ล้านบาท
<b>สถิติการดำเนินงาน</b>	
อัตราเช่า	ร้อยละ 98
อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) <sup>(2)</sup>	1,717
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ <sup>(3)</sup>	588

**หมายเหตุ:**

- (1) ตรวจสอบประมาณการ โดยบริษัท สำนักงานอิวาย จำกัด
- (2) อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้และพื้นที่ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ห้องแถวและผู้เช่าพื้นที่เปิด แต่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขาย ในรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557
- (3) รวมเฉพาะผู้เช่าพื้นที่ห้องแถวและผู้เช่าพื้นที่เปิด แต่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขาย

**ข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด 588 ราย โดยมีผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบการภายใต้ชื่อทางการค้าที่มีชื่อเสียงหลากหลายประเภท ประกอบด้วย ธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจประเภทสุขภาพและความงาม และธุรกิจประเภทแฟชั่นและเครื่องประดับ

คำหรือข้อความที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และสรุปโครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ และการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักได้ถูกระบุไว้ด้านล่างนี้

“ผู้เช่าพื้นที่ห้องแถว” หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่หลักและผู้เช่าห้องเช่าซึ่งเป็นพื้นที่มีขอบเขตที่มีลักษณะปิดในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โดยปกติจะมีระยะเวลาเช่า 1 ปีหรือมากกว่า ได้แก่ ผู้เช่าร้านค้าผู้เช่าร้านค้าขนาดเล็ก และผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

“ผู้เช่าพื้นที่เปิด” หมายถึง ผู้เช่าที่เช่าพื้นที่เปิดใน (1) พื้นที่ให้เช่า หรือ (2) พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และโดยปกติจะมีระยะเวลาเช่า 1 ปีหรือน้อยกว่า ผู้เช่าพื้นที่เปิดรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม ผู้เช่าพื้นที่ตั้งแผงขายของ ผู้เช่าพื้นที่ที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน ผู้เช่าพื้นที่ตั้งบูทส์จำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้าน และผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย

“ผู้เช่าพื้นที่หลัก” หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ห้องแถวที่เช่าพื้นที่ 1,500 ตารางเมตร หรือมากกว่า โดยมีสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 10 ปี

### สรุปโครงสร้างค่าเช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่ห้องแถวส่วนใหญ่จะทำสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โดยปกติจะมีระยะเวลาเช่าสำหรับร้านค้าคือ 3 ปี ในขณะที่ระยะเวลาเช่าของร้านค้าขนาดเล็กจะอยู่ที่ 1 ปี

ผู้เช่าพื้นที่เปิด โดยปกติจะมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่หนึ่งวัน เกินกว่าหนึ่งวัน หรือหนึ่งปี ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม ผู้เช่าพื้นที่ตั้งแผงขายของ ผู้เช่าพื้นที่ที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน ผู้เช่าพื้นที่ตั้งบูทส์จำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้าน และผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย

การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักภายหลังการเช่าลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลัก และเป็นผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคปัจจุบัน ซึ่งการรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวจะมีผลผูกพันต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว และจะส่งผลให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

#### 1.4.2 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้

มูลค่าที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน	มูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมินมูลค่า
ไม่เกิน 6,500 ล้านบาท	6,256 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไว เซอร์ จำกัด	20 สิงหาคม 2557
	6,250 ล้านบาท	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	13 สิงหาคม 2557

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว บริษัทไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

## 1.5 การกู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งนี้นี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง ที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้นี้ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ ได้เสนองวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	[•]
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปี้ง เซ็นเตอร์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR
อายุเงินกู้	ไม่เกิน [●] ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น [●] ปี
การชำระเงินต้น	[•]
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

## 1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

[•]

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted NAV* ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                             <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์</li> <li>ค่าคอมมิชชั่น                                     <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา</li> <li>ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทำสัญญา   <ol style="list-style-type: none"> <li>อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี</li> <li>อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี</li> <li>อายุสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี</li> </ol> </li> <li>ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย</li> </ol> </li> <li>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร</li> <li>ค่าธรรมเนียมการซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการคุมงานการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทรัพย์สินหลัก</li> </ol> </li> </ul>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง)</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.5 เดือน</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าการขายในแต่ละครั้ง</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของ NAV</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิ</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าการซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุงหรือพัฒนาทรัพย์สินหลัก</p>



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์</li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</li> </ol> </li> </ul>	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน</li> <li>(4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาภาษี</li> <li>(5) ค่าหน้าหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(6) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(7) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย หรือ โอน สิทธิทรัพย์ สิทธิสิน หรือ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</li> <li>(8) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</li> <li>(9) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์</li> <li>(10) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>(11) ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</li> <li>(12) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบริหารจัดการบุคลากรประจำศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น</li> <li>(13) ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่า</li> </ol> </li> </ul>	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา
<p>เดินทางและที่พัก (ถ้ามี)</p> <p>(14) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าที่ปรึกษา ค่าควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้</p> <p>(15) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(16) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ</p> <p>(17) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(18) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จ</p> <p>(19) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(20) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p> <p>(21) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(22) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(23) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน</p> <p>(24) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือ จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(25) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุน</p> <p>(26) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(27) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	อัตรา
<p>หรือทรัสต์ติดตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(28) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(29) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(30) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์อันประกอบด้วย</p> <p>1) ค่าธรรมเนียมในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการเลิกกองทรัสต์</p> <p>3) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์</p> <p>4) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(31) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(32) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(33) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

หมายเหตุ : \* Adjusted NAV = มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

**1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์**

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปี้ง เซ็นเตอร์ นี้มีเงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์ดังนี้คือ

- 1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.8.4 ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ็อบปิ้ง เซ็นเตอร์ โดยสรุป เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการจัดตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 4) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรที่สำคัญบางราย
- 5) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการทรัพย์สินหลัก ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 6) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 7) เจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะไม่เป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของตนเองที่อาจจะไม่ตรงกันกับเป้าหมายของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญอาจจะขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ได้ในอนาคต
- 8) กองทรัสต์จะต้องพึ่งพาทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนในครั้งนี้อย่างเต็มที่เพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้ของกองทรัสต์
- 9) ในอนาคต กองทรัสต์อาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้
- 10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 11) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจศูนย์การค้า หรือธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของทรัพย์สินหลักจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 12) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลค่าภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ
- 13) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 14) การเลิกกองทรัสต์ก่อนกำหนดอาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- 15) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
- 16) สัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ระหว่างเจ้าของที่ดินกับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อาจมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
- 17) สิทธิของกองทรัสต์และสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อาจมีข้อจำกัดในการได้รับเงินชดเชยหากมีการเรียกร้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

## 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางร้านค้าปลีกอื่นๆ
- 2) ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
- 3) ผลการดำเนินงานที่แท้จริง และมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจแตกต่างจากการประมาณการที่ได้ระบุไว้
- 4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย
- 5) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 6) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- 7) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก
- 8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 9) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิดนัด
- 10) ผู้เช่าพื้นที่บางรายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์
- 11) โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 อาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 12) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 13) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักจะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 14) กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์สินหลัก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลอื่นๆ

15) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

### 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน
- 5) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 7) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ใน โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
- 8) ความเสี่ยงจากสัญญา
- 9) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มาก่อน
- 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ หรือเจ้าของทรัพย์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 7) การก่อตั้งกองทรัสต์อาจไม่ประสบความสำเร็จ
- 8) การเลิกกองทรัสต์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้จำเป็นต้องเลิกกองทรัสต์ตามกฎหมาย