

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 เฮ้าส์ จำกัด

ทรัสต์

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 เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	[•] หน่วย
ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น	[•] – [•] บาทต่อหน่วย
ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนรายย่อย และผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	[•] บาทต่อหน่วย

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

ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	[•] – [•] บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ซึ่งผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกัน (“ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย”)
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายผ่านผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการเสนอขายในเบื้องต้น ⁽¹⁾ ดังนี้ เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินประมาณ ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ [•] – [•] หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันประมาณ [•] – [•] หน่วย เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ประมาณ [•] – [•] หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อยประมาณ [•] – [•] หน่วย
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
เงื่อนไขการจองซื้อสำหรับนักลงทุนรายย่อยที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ โดยตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะตรวจยอดการรับจองซื้อทุกๆ วัน ณ เวลาตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด (เวลา 15.30 น.) หากพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1.5 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า [•] – [•] หน่วย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ในวันทำการถัดไป

หมายเหตุ :

- (1) ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มทุนอย่างเป็นธรรม และ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น (Claw back/Claw forward) หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตาม

ความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น

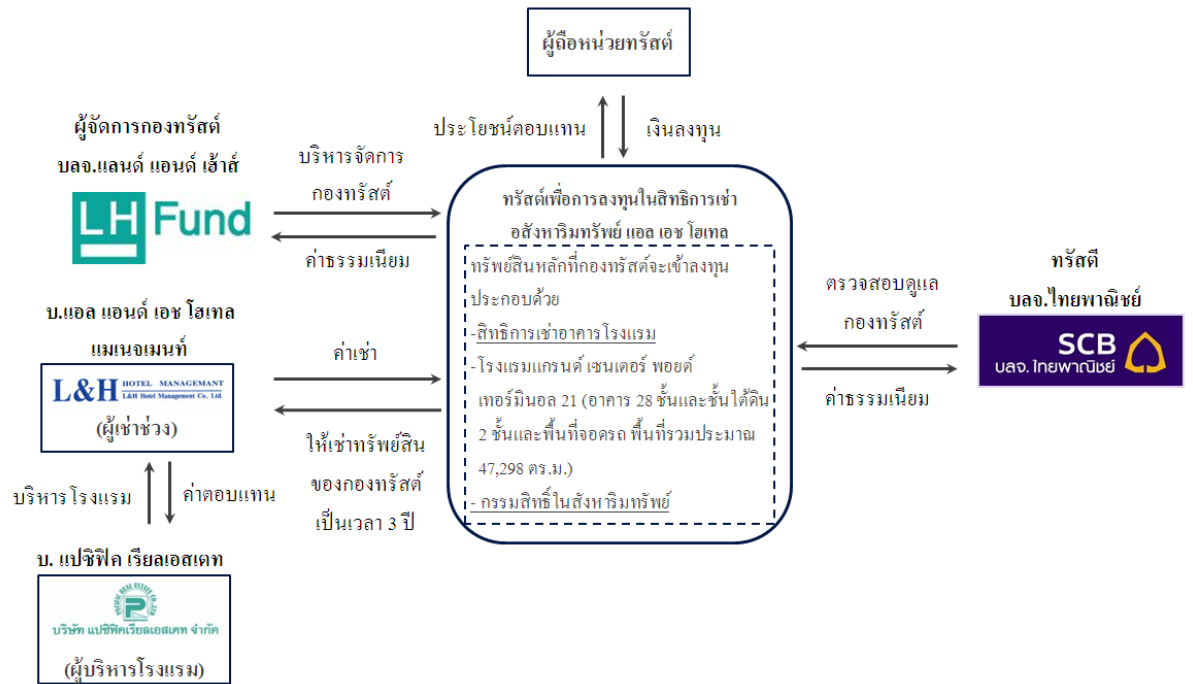
- (2) เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน แบ่งเป็น
- เสนอขายต่อบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัสต์สิน) : ประมาณ [•] – [•] หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ LH จะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 9 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนี้
 - เสนอขายต่อ GIC Pte Ltd (“GIC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัสต์สิน) : ประมาณ [•] – [•] หน่วย
- (3) ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน หมายถึง
- 1) บริษัท แลนด์ 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
- (4) ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ ที่ ทช. 70/2552 และประกาศที่ ทจ. 40/2557

1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานี อโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 4,010 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนในทรัสต์สินหลัก

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



1.3 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

1.3.1 รายละเอียดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21



ตารางแสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 ซึ่งมีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดและบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (ประมาณ 25 ปี)
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555
พื้นที่ที่กองทุนจะลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
รายได้รวมและการประมาณการ (ล้านบาท)	
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 ⁽¹⁾	688
ค่าใช้จ่ายรวมและการประมาณการ (ล้านบาท)	
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 ⁽¹⁾	335
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
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)
ราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 4,010 ล้านบาท
สถิติการดำเนินงาน	
อัตราการใช้สำหรับ 5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ร้อยละ 83
อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ⁽²⁾	3,327

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ตรวจสอบประมาณการ โดยบริษัท สำนักงานอิวาย จำกัด

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

1.3.2 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้

มูลค่าที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนครั้งนี้ โดยวิธีรายได้	มูลค่าประเมิน ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนครั้งนี้ โดยวิธีต้นทุน ทดแทนใหม่	บริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า
ไม่เกิน 4,010 ⁽¹⁾ ล้านบาท	3,800 ล้านบาท	1,434 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด	24 มิถุนายน 2558
	3,850 ล้านบาท	1,514 ล้านบาท	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	23 มิถุนายน 2558

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาต และค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

ทั้งนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ ในมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นจะอ้างอิงจากการประเมินค่าทรัพย์สินหลักโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ 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 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยเป็นการระดมทุนเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการ คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.39

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่า

แปรผัน ของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง) โดยในช่วง 3 ปีแรกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราคงที่และปลอดเงินต้น ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินต้นในปีที่ 4 เป็นต้นไป และเป็นการทยอยชำระคืนเพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราดอกเบี้ยในช่วงเวลาหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญาไม่มีอัตราไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดวงเงินกู้ (ไม่เกิน 800 ล้านบาท) เงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืม)

2. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) และประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก ซึ่งคำนวณรวมอัตราคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (Prospective Net Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงสุดประมาณ 4,010 ล้านบาทที่มีความเหมาะสมผล และเหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนในประเภททรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และมีขนาดมากกว่า 1,000 ล้านบาท ซึ่งจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์ (<http://www.set.or.th>)

ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบมีทั้งหมด 4 กอง ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (“ERWPF”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (“QHHR”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SPWPF”) โดยอัตราผลตอบแทน (Gross Yield)⁽¹⁾ และอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Yield)⁽²⁾ ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2558 โดยเมื่อเปรียบเทียบ LHHOTEL ด้วยโครงสร้างการกู้ยืมต่างๆ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบทั้ง 4 กอง สามารถสรุปได้ดังนี้

	อัตราผลตอบแทน (Gross Yield) ⁽¹⁾ ร้อยละ	อัตราการทยอยคืนเงิน ต้นแบบเส้นตรง ⁽³⁾ ร้อยละ	อัตราผลตอบแทน สุทธิ (Net Yield) ⁽²⁾ ร้อยละ
DTCPF (ไม่มี การ กู้ยืม)	8.27	1.19	7.08
ERWPF (ไม่มี การ กู้ยืม)	5.72	0.00	5.72
QHHR (ไม่มี การ กู้ยืม)	8.86	1.20	7.66
SPWPF (ไม่มี การ กู้ยืม)	7.02	0.00	7.02

	อัตราผลตอบแทน (Gross Yield) ⁽¹⁾ ร้อยละ	อัตราการทยอยคืนเงิน ต้นแบบเส้นตรง ⁽³⁾ ร้อยละ	อัตราผลตอบแทน สุทธิ (Net Yield) ⁽²⁾ ร้อยละ
เฉลี่ย	7.47	0.60	6.87
LHHOTEL หากไม่มีการกู้ยืมเลย	7.39	4.00	3.39
LHHOTEL กรณีพื้นฐาน (Base Case) (แบบกู้ยืมเงินไม่เกิน 800 ล้านบาท)	8.25	4.00	4.25

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ อัตราผลตอบแทนคำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปีย้อนหลัง หารด้วยราคาต่อหน่วย ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2558 ในส่วนของ LHHOTEL อัตราผลตอบแทนคำนวณจากประมาณการผลตอบแทนในปีแรกของกองทุนอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”) (เอกสารแนบ 4) หารด้วยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

⁽²⁾ คำนวณจากอัตราผลตอบแทนหักด้วยอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง

⁽³⁾ ทางที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณจากสมมติฐานอายุเฉลี่ยของ DTCPF, ERWPF, QHHR, SPWPF และ LHHOTEL โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- อายุเฉลี่ยของ DTCPF อยู่ที่ประมาณ 83 ปี โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสิทธิการเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 25 ปี และคิดเป็นสิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินประมาณร้อยละ 22 (ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ใช้สมมติฐานให้มีอายุ 100 ปี)
- ERWPF เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 1 โครงการ จึงไม่มีอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง
- อายุเฉลี่ยของ QHHR อยู่ที่ประมาณ 84 ปี โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 3 โครงการ ซึ่งสิทธิการเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 11 ปี และคิดเป็นสิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินประมาณร้อยละ 18 (ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ใช้สมมติฐานให้มีอายุ 100 ปี)
- SPWPF เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงแรมจำนวน 1 โครงการ จึงไม่มีอัตราการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง
- อายุของ LHHOTEL อยู่ที่ประมาณ 25 ปี

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในมูลค่าที่ต่ำกว่า 4,010 ล้านบาท อาจทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกสูงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนนั้นถือว่าเป็นทางเลือกใน

การลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้

หากพิจารณาผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ เช่น ตราสารหนี้ภาคเอกชน อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ภาคเอกชนในระดับความน่าเชื่อถือ A+, BBB+ และ BBB สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภท	อายุ 25 ปี	อายุ 27 ปี	อายุ 30 ปี
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	ร้อยละ 5.40	ร้อยละ 5.45	ร้อยละ 5.59
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	ร้อยละ 6.69	ร้อยละ 6.75	ร้อยละ 6.89
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB)	ร้อยละ 6.97	ร้อยละ 7.02	ร้อยละ 7.17

ที่มา : Bloomberg ณ วันที่ 20 กรกฎาคม 2558

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบและแสดงดังมีรายละเอียดข้างต้นจะมีลักษณะเฉพาะของการลงทุน ผลตอบแทนและความเสี่ยง รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์อ้างอิงที่แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยกตัวอย่างเช่น อัตราผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะเพิ่มขึ้นหลังจากปีแรก เนื่องจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้นแต่ก็มีความเสี่ยงเฉพาะที่อาจเกิดขึ้นจากลักษณะการลงทุนในกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน ในขณะที่ตราสารหนี้ภาคเอกชนมีอัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างแน่นอนและคงที่ และมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่า เป็นต้น ดังนั้นการประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ และอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในเอกสารฉบับนี้สถานะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป้าหมายการลงทุน การเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุนรวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Yield) ของกองทรัสต์และอัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ภาคเอกชน จะมีข้อแตกต่างกันในสมมติฐานของช่วงเวลาในการรับผลตอบแทน ซึ่งช่วงเวลาในการรับเงินต้นคืนของตราสารหนี้ภาคเอกชน จะได้รับในปีที่ครบกำหนด ในขณะที่อัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Yield) เกิดจากสมมติฐานการคิดผลตอบแทน โดยกำหนดให้มีการคืนเงินต้นเท่ากันทุกปีตั้งแต่ปีแรก (แบบเส้นตรง)

- ความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มูลค่าสูงสุดไม่เกิน 4,010 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ประมาณ 3,800 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าประมาณร้อยละ 5.5 มีผลส่วนหนึ่งมาจากความแตกต่างของสมมติฐานด้านโครงสร้างเงินทุน กล่าวคือ การประเมินมูลค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน (มิใช่การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่อผู้ลงทุนโดยตรง) จึงไม่มีสมมติฐานว่ากองทรัสต์อาจสามารถหาแหล่งเงินทุนประเภทนี้ได้ และมีได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนประเภทนี้ดังกล่าว

เนื่องด้วยแหล่งเงินทุนประเภทนี้จะมีต้นทุนต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภทอื่นอย่างมีนัยสำคัญ (ภายใต้โครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม) จึงส่งผลให้อัตราการคิดลดทางการเงิน (Discount Rate) ที่ใช้ในการประเมินราคาของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (พิจารณาแบบไม่มีการกู้ยืมเงิน) และอัตราความคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน (พิจารณาแบบมีการกู้ยืมเงิน) มีความแตกต่างกัน ซึ่งส่งผลทำให้มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักสูงกว่าราคาประเมิน หรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่ง คือการที่กองทรัสต์จะลงทุนในมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ประมาณร้อยละ 5.5 ไม่ได้หมายความว่าถึงผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราการคิดลดทางการเงินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ประมาณร้อยละ 11) ในกรณีที่ทรัพย์สินมีผลประกอบการตามสมมติฐานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ เนื่องจากสมมติฐานด้านโครงสร้างเงินทุนที่แตกต่างกัน และต้นทุนทางการเงินของแหล่งเงินทุนประเภทนี้ที่ต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภทอื่นดังกล่าวข้างต้น

1.4 ค่าเช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าจะพิจารณาตามระยะเวลาการเช่าจริงโดยใช้วิธีการคำนวณตามข้อ 1.4.1 และ 1.4.2 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักต่อไปภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก) โดยมีรายละเอียดของค่าเช่าดังต่อไปนี้

1.4.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

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

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไป อัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่าช่วง โดยที่รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ให้

เช่าช่วงหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณา เมื่อมีการต่อสัญญา กองทรัสต์จะให้ความสำคัญมาให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม 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 ในรอบไตรมาส (รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น

ซึ่งรวมถึง

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

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ)

ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.4.1 และค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสเดียวกัน

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีใดๆ หากผลรวมค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้ว มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสมรายไตรมาส ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ที่ผู้เช่าช่วงควรชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้อ 1.4.2 โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของผู้เช่าช่วงที่ปรากฏ ในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงสำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส และในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันสุทธิประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสปัจจุบันที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระไว้เกิน กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่รับชำระเกินและคงเหลืออยู่ภายหลังจากหักค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบันแล้ว ไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับในรอบไตรมาสถัดไปจนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินคงเหลือเป็นศูนย์

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

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระค่าเช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยคิดได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

1.5 การกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตรารายที่ 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	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) จะให้คำรับรองในการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“LHP”) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 59.99 LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 36 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ LHP จะให้คำรับรองในการจัดให้บริษัทในกลุ่มที่ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 เป็นผู้เช่าช่วง โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เติมมูลค่าการลงทุน โดยจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ซึ่งดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันเริ่มมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

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

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและ

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“รายงานประมาณการ”)

(2) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ

(3) กองทรัสต์เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตและค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษาในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(4) จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างกัน 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 กฎระเบียบ และ/หรือ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. 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 อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริง โดยที่ค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังไม่ได้รับผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินทรัพย์สิน (Unrealized loss)

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 4 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽³⁾		ไม่เกินร้อยละ 20
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted NAV ⁽¹⁾ ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted NAV ⁽¹⁾ ต่อปี
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.0

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
		ของ NAV ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน 	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง หรือ NAV ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ 	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง 	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของ NAV ภายหลังจากทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาภาษี และที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญอื่น 	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของ NAV ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
(5) ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือ โอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า	ตามที่จ่ายจริง
<p>(6) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย หรือ โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หรือ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>(7) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</p> <p>(8) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์</p> <p>(9) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(10) ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจย</p> <p>(11) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก</p>		ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	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>(12) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุม งาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/ หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิ ทัศน์หรือภูมิ สถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ ลงทุนไว้หรือมีไว้</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</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>ผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จ</p> <p>(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(18) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p> <p>(19) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(20) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานหรือหนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(21) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศ</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>และรายงานต่างๆ รวมถึงการลง ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน</p> <p>(22) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์</p> <p>(23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือ ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่ม ทุน และ/หรือ การลดทุน</p> <p>(24) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(25) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงาน บัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(26) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สิน ของ กอง ทรั ส ต์ และ ผู้ จั ด ก า ร กองทรัสต์</p> <p>(27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน การเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อื่น ประกอบด้วย</p> <p>1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</p> <p>2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบ บัญชี และทรัสต์ในระหว่างการ ชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการ เลิกกองทรัสต์</p> <p>3) ค่า ใ ช้ จ ำ ย แล ะ / ห รื อ</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืน ทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์</p> <p>4) ค่าใช้จ่าย และ / หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อัน เกี่ยวข้องกับการเลิก หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์</p> <p>(28) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการ ตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง</p> <p>(29) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย อื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(30) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียม จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ Adjusted NAV = มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจาก
เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

⁽²⁾ เพดาน (ร้อยละของ NAV) ที่กำหนดดังกล่าว สำหรับการดำเนินการของกองทรัสต์ในระยะเวลา 12
เดือนแรกเท่านั้น โดยประมาณการจากสถานการณ์ปกติ

⁽³⁾ ประมาณการสำหรับปี 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่
เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

⁽⁴⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับ
จากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล นี้มีเงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้ง
กองทรัสต์ ดังนี้

1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบล้าน หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาด
หลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน

1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุน
ในทรัพย์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.4.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทลโดยสรุป เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 3) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงและผู้บริหาร โรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 4) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 6) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 8) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 9) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลค่าภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม
- 11) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21
- 12) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าผิคนัดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

13) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ
- 2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น
- 3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- 6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก
- 7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง
- 9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

- 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้บริหารโรงแรม

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน
- 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
- 8) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์