

หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH Hotel Leasehold Real Estate Investment Trust (LHHOTEL)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับ ใ้ถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการซื้อทรัสต์สินมาจาก

- | | |
|--|-------------------|
| 1) ระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน | 3,152,747,000 บาท |
| 2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรกในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน | 800,000,000 บาท |
| โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัสต์สินในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน | 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

ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน 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
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)	8
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
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	35
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

หัวเรื่อง	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 การการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	196
14.2 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม	198
14.3 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	200
14.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	201
14.5 การจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และอุปกรณ์ (ถ้ามี)	202
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	202
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	203
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
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	229

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 (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าช่วงและการให้เช่าดังกล่าว โดยในเบื้องต้นกองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยต์ เทอร์มินอล 21 และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แทน

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	<ol style="list-style-type: none"> 1. อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2. โดยในครั้งนี้นี้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 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 เฮ้าส์ จำกัด
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ใน

		ฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการ จำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท หลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือ ทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้เช่าช่วง	หมายถึง	บุคคลที่เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งในเบื้องต้น ได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคล อื่นที่เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์แทนบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้ ให้ หมายความรวมถึงบุคคลซึ่งเช่าทรัพย์สินหลักที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ด้วย
ผู้บริหารโรงแรม	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งและมอบหมายจากผู้เช่าช่วงให้บริหาร จัดการทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ บริษัท แปซิฟิก เรียดเอสเตท จำกัด หรือบุคคลอื่นที่ได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากผู้ เช่าช่วงให้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวแทน บริษัท แปซิฟิก เรียด เอสเตท จำกัด
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชี รายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้ มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการ ก่อตั้ง 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	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ 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