

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

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

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

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

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

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

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

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

หมายเหตุ :

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

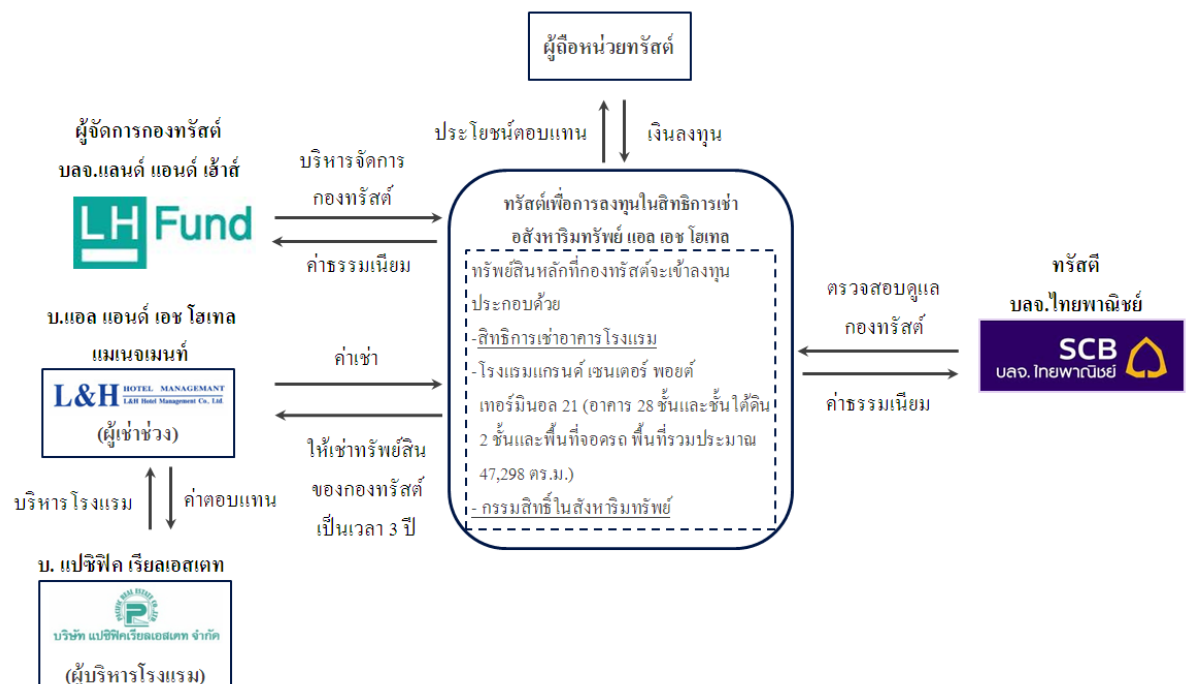
- (4) ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ตามข้อกำหนดของประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ ที่ ทธ. 70/2552 และประกาศที่ ทจ. 40/2557

1.2 นโยบายการลงทุน

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

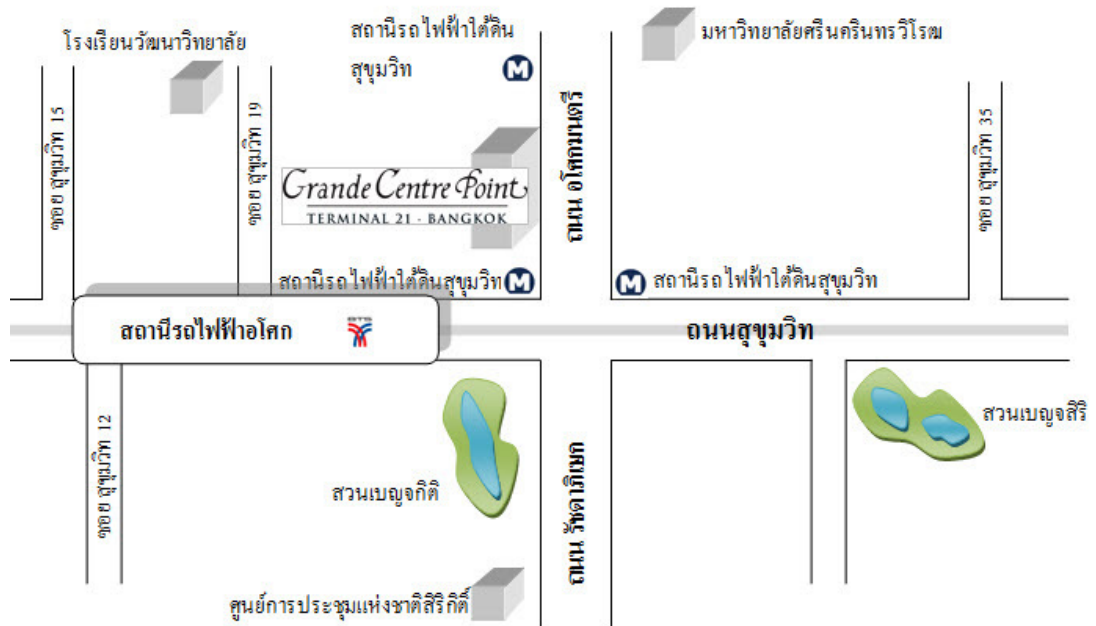
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 4,010 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



1.3 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

1.3.1 รายละเอียดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21



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

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

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<u>พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
<u>รายได้รวมและการประมาณการ (ล้านบาท)</u>	
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
<u>ค่าใช้จ่ายรวมและการประมาณการ (ล้านบาท)</u>	
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
<u>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน</u>	
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)
<u>ราคาที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน</u>	ไม่เกิน 4,010 ล้านบาท
<u>สถิติการดำเนินงาน</u>	
อัตราการเข้าพักสำหรับ 5 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ร้อยละ 83
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ⁽²⁾	3,327

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ตรวจสอบประมาณการโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

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

1.3.2 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้

มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	มูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้โดยวิธีรายได้	มูลค่าประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งนี้โดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า
ไม่เกิน 4,010 ⁽¹⁾ ล้านบาท	3,800 ล้านบาท	1,434 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด	24 มิถุนายน 2558
	3,850 ล้านบาท	1,514 ล้านบาท	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด	23 มิถุนายน 2558

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาต และค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ในการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์รับผิดชอบ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

ทั้งนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

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

ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

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

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

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

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

เว้นไว้โดยเจตนา

เว้นไว้โดยเจตนา

เว้นไว้โดยเจตนา

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

เนื่องด้วยการคาดการณ์โอกาสในการเติบโตและความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรมต้องพิจารณาหลายปัจจัย เช่น สภาพเศรษฐกิจและการเมืองโดยรวม ทำให้ที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ความผันผวนของค่าเงิน ธุรกิจที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เป็นต้น โดยมุมมองเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม และ/หรือทรัพย์สินหลักของนักลงทุนอาจมีความแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งโอกาสในการปรับค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักซึ่งทำให้นักลงทุนอาจมีการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักแตกต่างจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและทำให้มูลค่าการลงทุนแตกต่างจากมูลค่าประเมินต่ำสุด

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

นอกจากนี้ปัจจัยในด้านโครงสร้างเงินทุนมีผลกระทบต่อความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักและมูลค่าประเมิน กล่าวคือ การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน มิใช่การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่อนักลงทุนโดยตรง จึงทำให้การประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระไม่สะท้อนถึงปัจจัยในในเรื่องของโครงสร้างเงินทุนซึ่งหมายถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการหาแหล่งเงินทุนประเภทหนึ่งที่มีต้นทุนต่ำกว่าแหล่งเงินทุนประเภทอื่นอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้อัตราการคิดลดของผู้ประเมินอิสระซึ่งพิจารณาแบบ ไม่มีการกู้ยืมเงิน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งพิจารณาแบบมีการกู้ยืมเงินอาจมีความแตกต่างกัน ดังนั้นมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักอาจสูงกว่าราคาประเมินหรือกล่าวได้อีกนัยหนึ่งคือในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วยมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 5.5 บนสมมติฐานที่เหมือนกันในการดำเนินงานต่างๆ ของทรัพย์สินหลักไม่ได้หมายถึงอัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต่ำกว่าอัตราผลการคิดลดของผู้ประเมินอิสระ (ร้อยละ 11)

1.4 ค่าเช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจะประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าจะพิจารณาตามระยะเวลาการเช่าจริงโดยใช้วิธีการคำนวณตามข้อ 1.4.1 และ 1.4.2 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินหลักต่อไปภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม 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 อัตราค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่าช่วงโดยที่รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับอาจนำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงหักด้วยเงินสำรองสำหรับรายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure) มาเพื่อประกอบการพิจารณา เมื่อมีการต่อสัญญา กองทรัสต์จะพยายามให้ค่าเช่าคงที่ไม่ต่ำจากเดิม 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 ในรอบไตรมาส (ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส ซึ่งรวมถึง

- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม
- ค่าตอบแทนการดำเนินงาน ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่า อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ฉ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.4.1

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

แปรรูปที่รับชำระเกินและคงเหลืออยู่ภายหลังจากหักค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสปัจจุบันแล้ว ไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับในรอบไตรมาสถัดไปจนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรรูปดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินคงเหลือเป็นศูนย์ โดยที่การชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรรูปจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

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

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

1.4.3 การดูแลสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรรูป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลประกอบการของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ เทอร์มินอล 21 และจะควบคุมดูแลสัดส่วนของค่าเช่าแปรรูปให้ไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบของค่าเช่าคงที่ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์โดยจะคำนวณสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรรูปที่เกิดขึ้นจริงทุกๆไตรมาสและจะประมาณการสัดส่วนดังกล่าวจากงบประมาณประจำปีทุกปี หากพบว่าสัดส่วนของค่าเช่าแปรรูปเกินกว่าร้อยละห้าสิบของค่าเช่าคงที่คำนวณเฉลี่ยต่อปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงต่อไปทั้งนี้ เป็นไปตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงได้มีการตกลงไว้แล้วที่จะร่วมกันแก้ไขเงื่อนไขค่าเช่าหากเกิดกรณีดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์

1.5 การกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
วงเงินกู้	ไม่เกิน 800 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ - LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง

	จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนเว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	● ไม่มี

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน โดยจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ซึ่งดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านั้นที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันเริ่มมีผลใช้บังคับของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

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

	ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) ⁽⁴⁾	328.62
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย(บาท)	0.026
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.825

หมายเหตุ:

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

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ

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

⁽⁴⁾ จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

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

การประมาณการเงินลงทุนของกองทรัสต์ด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

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

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

จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.40 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาคด้วยระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ = 10.00 บาท/25 ปี) หรือประมาณร้อยละ 4.00 ต่อปี ดังนั้น ประมาณการอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ หรือประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิ (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 อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริงโดยที่ค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังไม่ได้รวมผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินทรัพย์สิน (Unrealized loss)

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 4 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
อัตราส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽³⁾ ไม่เกินร้อยละ 20		
- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ (ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง		
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายและค่าขายหน้าในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง		
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหน่วยทรัสต์ เสนอขายครั้งแรก ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ณ วันที่ก่อตั้งทรัสต์ - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ เมื่อมีการเพิ่มทุน ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าจดทะเบียนที่เพิ่ม - ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ตามอัตราที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้า		
- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง - ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษา		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
กฎหมายและที่ปรึกษาภาษี ค่า ทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงาน ก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญ อื่น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี	
• ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ Adjusted NAV ⁽¹⁾ ต่อปี	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี	
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของ NAV ต่อปี	
(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่ เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์		
(2) ค่าธรรมเนียมและค่านายหน้าในการ ซื้อ จำน่าย หรือ โอนสิทธิซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือ จำน่าย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้ มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตาม สัญญาเช่า	
(3) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการ จัดหา ได้มา จำน่าย จ่าย หรือ โอน สินทรัพย์ ทรัพย์สิน หรือ หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์		
(4) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และ ศึกษาความเป็นไปได้และความ เหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ		
		ตามที่จ่ายจริง

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินต่างๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ระหว่างศูนย์การค้า และโรงแรม จะแบ่งความรับผิดชอบตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง (13) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ (14) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น (15) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด (16) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควมคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงพัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิ		ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
ที่ ส น ห หรือ ฎ ม ศ ถ า ป ค ย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ ลงทุนไว้หรือมีไว้ (17) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือ ปรับปรุง หรือ ซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ให้แล้วเสร็จ (18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถามหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ (19) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดง รายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานหรือ หนังสือถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายงาน ประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่ง เอกสารดังกล่าว (20) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (21) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือ ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่ม ทุน และ/หรือ การลดทุน (22) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ เกิดขึ้น โดยชอบ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือทรัสต์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจาก		ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
สำนักงาน ก.ล.ต. (23) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงาน บัญชีของกองทรัสต์ (24) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการ ดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สิน ของ กอง ทรั ส ต์ และ ผู้ จั ด ก า ร กองทรัสต์ (25) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใน การเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อื่น ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ 2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบ บัญชี และ ทรั ส ตี ใน ระหว่าง การ ชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการ เลิกกองทรัสต์ 3) ค่ำ ใ ช้ จ่ำ ย แล ะ / ห รื อ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืน ทรั พ ย์ สิ น ใ ห้ แก่ ผู้ ถื อ หน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์ 4) ค่ำ ใ ช้ จ่ำ ย แล ะ / ห รื อ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการเลิก หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ (26) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการ ตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง (27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย อื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์		ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
(28) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)		ตามที่จ่ายจริง

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

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

⁽³⁾ ประมาณการสำหรับปี 2558 และไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

⁽⁴⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ต่อดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัพย์สินหลัก

1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล นี้มีเงื่อนไขในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

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

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ
- 2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

- 3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- 6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก
- 7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 8) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจล่าช้า หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมเป็นผู้เช่าช่วง
- 9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- 4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน
- 5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 6) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้บริหารโรงแรม

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน
- 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัพย์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพ์
- 8) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์