

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอปปี้ง เซ็นเตอร์
(LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust: LHSC)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอลเอช ซีอปปี้ง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	LHSC
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	488,064,700 หน่วย
ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น	9.80 – 10.30 บาทต่อหน่วย
ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนรายย่อย และผู้มีอุปการคุณ	10.30 บาทต่อหน่วย

ของผู้จัดจำหน่าย	
ราคาจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สิน	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	4,783,034,060 – 5,027,066,410 บาท โดยมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ซึ่งผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกัน (“ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้าย”)
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นทีละจำนวน 100 หน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยมีสัดส่วนการเสนอขายในเบื้องต้น ¹ ดังนี้ เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับ ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์สินประมาณ ^{2/3/4} 73,210,000 หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันประมาณ 94,462,700 หน่วย เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายประมาณ 315,536,000 หน่วย เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อยประมาณ 4,856,000 หน่วย
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
เงื่อนไขการจองซื้อสำหรับนักลงทุนรายย่อยที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ โดยตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะตรวจยอดการรับจองซื้อทุกๆ วัน ณ เวลาตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายกำหนด (เวลา 15.30 น.) หากพบว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 1.5 เท่าของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายต่อผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยผ่านตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่า 7,284,000 หน่วย ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ในวันทำการถัดไป

หมายเหตุ :

- ¹ ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็นธรรม และ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายของสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น (Claw back/Claw forward) หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น
- ² เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน แบ่งเป็น
- เสนอขายต่อบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน) : ประมาณ 43,926,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรจริงให้แก่ LH จริงจะคิดเป็นสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 9 แต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายได้ทั้งหมดในครั้งนี้
 - เสนอขายต่อ GIC Pte Ltd (“GIC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resort Pte Ltd (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเจ้าของทรัพย์สิน) : ประมาณ 29,284,000 หน่วย
- ³ ผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง
- 1) บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 - 2) GIC Pte Ltd ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd โดย Reco Resorts Pte Ltd เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
 - 3) บริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัทดังกล่าวข้างต้น
- ⁴ ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 29/2551 เรื่อง การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรรหลักทรัสต์ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

1.2 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และ

กองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับ โรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ เทอร์มินัล 21

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 5,027 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท มาใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เต็มมูลค่าการลงทุน ส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ศัพท์ที่ใช้ในการอ้างอิงทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้

“พื้นที่ให้เช่า” หมายถึง พื้นที่ที่รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ว่างให้เช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวร และผู้เช่าพื้นที่เปิด ที่มีลักษณะ (1) เป็นห้องเช่าที่มีลักษณะเป็นพื้นที่มีขอบเขตจำกัดสำหรับร้านค้า ร้านค้าขนาดเล็ก และผู้เช่าพื้นที่หลักสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 หรือ (2) เป็นพื้นที่เปิด สำหรับแผงขายของ พื้นที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน นูตส์จำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้านและตู้เอทีเอ็ม พื้นที่ให้เช่าไม่รวมถึงพื้นที่ส่งเสริมการขาย

“พื้นที่ห้องถาวร” หมายถึง พื้นที่ในทรัพย์สินหลักซึ่งมีขอบเขตที่มีลักษณะปิดและ โดยปกติจะมีระยะเวลาการเช่า 1 ปีหรือมากกว่า

“พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า” หมายถึง พื้นที่ที่ผู้เช่าและลูกค้าในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยทั่วไป รวมถึงพื้นที่ที่เป็นทางเดิน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่ที่สามารถให้เช่า และ/หรือ ใช้เพื่อ

ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ เช่น พื้นที่ส่งเสริมการขาย และพื้นที่ที่มีระบบต่างๆ ติดตั้งอยู่ เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน และห้องควบคุม

“พื้นที่จอดรถ” หมายถึง พื้นที่ที่กันไว้ให้ลูกค้าจอดรถ

“พื้นที่ส่งเสริมการขาย” เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า อาจใช้สำหรับจัดงานส่งเสริมการขายต่างๆ นิทรรศการ งานประชุม และกิจกรรมอื่นๆ เช่น การจัดแสดงสินค้าแฟชั่นตามฤดูกาล

“พื้นที่ศูนย์อาหาร” หมายถึง พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งมีขนาดประมาณ 2,396 ตารางเมตร ซึ่งเป็นสถานที่ที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ให้บริการพื้นที่แก่ผู้จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มมาประกอบการเพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้แก่ลูกค้า โดยโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จะจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องใช้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้บริโภครวมถึงในอนาคอาจเปลี่ยนแปลงได้

“พื้นที่เปิด” หมายถึง พื้นที่สำหรับตั้งวางแผงขายของ พื้นที่สำหรับจำหน่ายสินค้าริมทางเดิน บูธจำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้าน และตู้เอทีเอ็ม

“ค่าบริการสาธารณูปโภค” หมายถึง ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า (Common Area Management Fee) และค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ (Utility Fee)

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

1.3 สรุปรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

1.3.1 รายละเอียดโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21



ตารางแสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งมีการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูแอชั่น จำกัด

รายละเอียด	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่า (ประมาณ 26 ปี)
จำนวนชั้น	8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	ตุลาคม ปี 2554
พื้นที่ที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	34,058
พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า	34,584
พื้นที่จอดรถ	29,263
พื้นที่ทั้งหมด	97,905
รายได้รวมและการประมาณการ (ล้านบาท)	
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	859
รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	952
รายได้รวมสำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	476
ประมาณการรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 ⁽¹⁾	1,058
ค่าใช้จ่ายรวมและการประมาณการ (ล้านบาท)	
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ⁽²⁾	470
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ⁽²⁾	502
ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ⁽²⁾	264
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจากอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 ⁽¹⁾	573
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	6,256 (ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2557)
บริษัท ทีเอพี แวลูแอชั่น จำกัด	6,250 (ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2557)
ราคาที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ไม่เกิน 6,227

รายละเอียด	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
<u>สถิติการดำเนินงาน</u>	
อัตราการเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 (ร้อยละ)	98
อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ⁽³⁾	1,717
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ราย) ⁽⁴⁾	588

หมายเหตุ:

- (1) ตรวจสอบประมาณการ โดยบริษัท สำนักงานอ็วาย จำกัด
- (2) ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
- (3) อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้และพื้นที่ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรและผู้เช่าพื้นที่เปิด แต่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขาย ในรอบระยะเวลาหกเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557
- (4) รวมเฉพาะผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรและผู้เช่าพื้นที่เปิด แต่ไม่รวมพื้นที่ส่งเสริมการขาย

ข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่

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

คำหรือข้อความที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 และสรุปโครงสร้างค่าเช่าพื้นที่ และการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ได้ถูกระบุไว้ด้านล่างนี้

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

“ผู้เช่าพื้นที่เปิด” หมายถึง ผู้เช่าที่เช่าพื้นที่เปิดใน (1) พื้นที่ให้เช่า หรือ (2) พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า และโดยปกติจะมีระยะเวลาเช่า 1 ปีหรือน้อยกว่า ผู้เช่าพื้นที่เปิดรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม ผู้เช่าพื้นที่ตั้งแผงขายของ ผู้เช่าพื้นที่ที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน ผู้เช่าพื้นที่ตั้งบูทส์จำหน่ายอาหารและขนม เพื่อนำกลับบ้าน และผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย

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

สรุปโครงสร้างค่าเช่าพื้นที่

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรส่วนใหญ่จะทำสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โดยปกติจะมีระยะเวลาเช่าสำหรับร้านค้าคือ 3 ปี โดยสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรที่เป็นผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่หลัก คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่า ในขณะที่ระยะเวลาเช่าของร้านค้าขนาดเล็กจะอยู่ที่ 1 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรที่เป็นผู้เช่าร้านค้าขนาดเล็ก มีสัดส่วนคิดเป็นประมาณร้อยละ 19 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ผู้เช่าพื้นที่ห้องถาวรเป็นผู้เช่าที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่และค่าเช่าพื้นที่แปรผันซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่หลัก โดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่

ผู้เช่าพื้นที่เปิด โดยปกติจะมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่หนึ่งวัน เกินกว่าหนึ่งวัน หรือหนึ่งปี ได้แก่ ผู้เช่าพื้นที่ตั้งตู้เอทีเอ็ม ผู้เช่าพื้นที่ตั้งแผงขายของ ผู้เช่าพื้นที่จำหน่ายสินค้าริมทางเดิน ผู้เช่าพื้นที่ตั้งบูทจำหน่ายอาหารและขนมเพื่อนำกลับบ้าน และผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย โดยสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่เปิด คิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

นอกเหนือจากนั้นเป็นพื้นที่ศูนย์อาหาร ซึ่งสัดส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักภายหลังการชำระเงินของกองทรัสต์

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

เจ้าของทรัพย์สินหลักและกองทรัสต์จะร่วมกันในการดำเนินการ โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ/หรือ สัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค และหากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค หรือรายได้อื่นใด ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ และเจ้าของทรัพย์สินหลักได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่เจ้าของทรัพย์สินหลักตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

1.3.2 สรุปภาพรวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้

มูลค่าที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน	มูลค่าประเมินทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนครั้งนี้ โดยวิธีรายได้	มูลค่าประเมิน ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุนครั้งนี้ โดยวิธีต้นทุน ทดแทนใหม่	บริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า
ไม่เกิน 6,227.1 ล้านบาท	6,256.0 ล้านบาท	2,866.2 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอควาเซอริ จำกัด	20 สิงหาคม 2557
	6,250.0 ล้านบาท	3,133.0 ล้านบาท	บริษัท ทีเอพี แวลูแอชั่น จำกัด	13 สิงหาคม 2557

ทั้งนี้ จากการที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในมูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 6,227 ล้านบาท โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นจะอ้างอิงจากการประเมินค่าทรัพย์สินหลักโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มูลค่ารวมกันสูงสุดไม่เกิน 6,227 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

1. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) หรือประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่

31 ธันวาคม 2558 (“รายงานประมาณการ”) เท่ากับร้อยละ 7.52 ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการกู้ยืมเงินเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้้น้อยกว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ทั้งนี้ หากใช้สมมติฐานที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วยจำนวนเดียวกันกับรายงานประมาณการ โดยมีการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีการกู้ยืมเงินน้อยลงเท่ากับประมาณ 570 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งเทียบเคียงได้กับข้อกำหนดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.19 และหากเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว โดยเป็นการระดมทุนเพียงอย่างเดียว และไม่มี การกู้ยืมเงิน คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 6.89 ดังนั้น เมื่อหักประมาณการ เงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนแล้ว คาดว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก (Net Yield) ในกรณีฐานที่มีการกู้ยืมไม่เกิน 1,200 ล้านบาทจะเท่ากับร้อยละ 3.67 ในกรณีที่มีการกู้ยืมประมาณ 570 ล้านบาท ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรกจะเท่ากับร้อยละ 3.34 และในกรณีที่ไม่มี การกู้ยืมเลย ประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรกจะเท่ากับร้อยละ 3.04 ดังตารางด้านล่าง

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระ ดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง) โดยในช่วง 3 ปีแรกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และปลอดเงินต้น ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินต้นในปีที่ 4 เป็นต้นไป และเป็นการทยอยชำระคืนเพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียด วงเงินกู้ (ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณ ไม่เกินร้อยละ 19.3 ของมูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน) เงื่อนไขในการชำระคืนเงินกู้ ประกอบกับการประมาณการทางการเงินแล้ว มีความเห็นว่า กองทรัสต์มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว

2. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก (Prospective Gross Yield) และประมาณการอัตราผลตอบแทนสุทธิในปีแรก ซึ่งคำนวณรวมอัตราคืนเงินต้นแบบเส้นตรง (Prospective Net Yield) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงสุดประมาณ 6,227 ล้านบาทที่มีความเหมาะสมผล และเหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่ามีขนาดกองทุนมากกว่า 5,000 ล้านบาท จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์และเข้าจดทะเบียนมาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับจนถึง วันที่ 1 ตุลาคม 2557 และมีการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ มีการคืนเงินจากการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยอ้างอิงจากข้อมูลจัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์ (<http://www.set.or.th>)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบมีทั้งหมด 3 กอง ซึ่งได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ก (FUTUREPF) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท (TLGF) โดยอัตราผลตอบแทน (Gross Yield)⁽¹⁾ และอัตราผลตอบแทนสุทธิ (Net Yield)⁽²⁾ ณ วันที่ 1 ตุลาคม

2557 โดยเมื่อเปรียบเทียบ LHSC ด้วยโครงสร้างการกู้ยืมต่างๆ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสาม กอง สามารถสรุปได้ดังนี้

	อัตราผลตอบแทน (Gross Yield) ⁽¹⁾⁽⁵⁾ ร้อยละ	อัตรการทยอยคืนเงิน ต้นแบบเส้นตรง ⁽³⁾ ร้อยละ	อัตราผลตอบแทน สุทธิ (Net Yield) ⁽²⁾ ร้อยละ
CPNRF (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 7.05 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ) ⁽⁶⁾	7.83	3.21	4.62
FUTUREPF (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 7.61 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ) ⁽⁶⁾	7.04	3.67	3.37
TLGF (มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8.83 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ) ⁽⁶⁾	5.71	1.24	4.47
เฉลี่ย	6.86	2.71	4.15
LHSC หากไม่มีการกู้ยืมเลย	6.89	3.85	3.04
LHSC หากกู้ยืมเงินประมาณ 570 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับข้อกำหนด ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)	7.19	3.85	3.34
LHSC Base case (แบบกู้ยืมเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท)	7.52 ⁽⁴⁾	3.85	3.67

- หมายเหตุ: (1) คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลดทุน 1 ปี
ย้อนหลัง หาคด้วยราคาต่อหน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (2) คำนวณจากอัตราผลตอบแทนหักด้วยอัตรการทยอยคืนเงินต้นแบบเส้นตรง
- (3) ทางที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณจากสมมติฐานอายุเฉลี่ยของ CPNRF FUTUREPF
TLGF และ LHSC โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อายุเฉลี่ยของ CPNRF อยู่ที่ประมาณ 31 ปี โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าใน
ศูนย์การค้าและสำนักงานจำนวน 4 โครงการ ซึ่งมีอายุระหว่าง 10 ปี ถึง 80 ปี และเป็น
สิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ร้อยละ 100
- อายุเฉลี่ยของ FUTUREPF อยู่ที่ประมาณ 27 ปี โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าใน
ศูนย์การค้าจำนวน 1 โครงการ และเป็นสิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่
ร้อยละ 100

อายุเฉลี่ยของ TLGF อยู่ที่ประมาณ 80 ปี โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในธุรกิจค้าปลีกรวมทั้งหมดจำนวน 23 โครงการ ซึ่งสิทธิการเช่ามีอายุระหว่าง 20 ปี ถึง 25 ปี และคิดเป็นสิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินประมาณร้อยละ 23 (ทั้งนี้ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ใช้สมมติฐานให้มีอายุ 100 ปี)

อายุเฉลี่ยของ LHSC อยู่ที่ประมาณ 26 ปี โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าจำนวน 1 โครงการ และเป็นสิทธิการเช่าแบ่งตามมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ร้อยละ 100

- (4) อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558 (เอกสารแนบ 4) โดยกำหนดราคาขายที่ 10.30 บาท ต่อหน่วย
- (5) ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกของกอง LHSC
- (6) ข้อมูลของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF), กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ณ วันที่ 30 กันยายน 2557, 30 กันยายน 2557 และ 31 สิงหาคม 2557 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ทางที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ทำการเปรียบเทียบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หากไม่มีการกู้ยืม เนื่องจากไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนที่จะทำการเปรียบเทียบได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในมูลค่าที่ต่ำกว่า 6,227 ล้านบาท อาจทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกสูงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นถือว่าเป็นทางเลือกในการลงทุนที่มีรูปแบบความเสี่ยงและผลตอบแทนที่แตกต่างจากการลงทุนในตราสารการลงทุนประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารทุนและตราสารหนี้

หากพิจารณาผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เช่น ตราสารหนี้ภาคเอกชน อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ภาคเอกชนในระดับความน่าเชื่อถือ A+, BBB+ และ BBB สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภท	อายุ 25 ปี	อายุ 27 ปี	อายุ 30 ปี
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	ร้อยละ 5.63	ร้อยละ 5.74	ร้อยละ 5.95
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	ร้อยละ 6.58	ร้อยละ 6.69	ร้อยละ 6.90
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB)	ร้อยละ 6.84	ร้อยละ 6.94	ร้อยละ 7.15

ที่มา : Bloomberg เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2557

อย่างไรก็ตาม ทางเลือกการลงทุนที่นำมาเปรียบเทียบและแสดงดังมีรายละเอียดข้างต้นจะมีลักษณะเฉพาะของ การลงทุน ผลตอบแทนและความเสี่ยง รวมถึงลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์อ้างอิง ที่

แตกต่างไปจากหน่วยทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยกตัวอย่างเช่น อัตราผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะเพิ่มขึ้นหลังจากปีแรกเนื่องจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้นแต่ก็มีความเสี่ยงเฉพาะที่อาจเกิดขึ้นจากลักษณะการลงทุนในกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน ในขณะที่ตราสารหนี้ภาคเอกชนมีอัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างแน่นอนและมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่า เป็นต้น ดังนั้น การประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรก ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ และอัตราผลตอบแทนของการลงทุนทางเลือกจึงเป็นการแสดงเพื่อเป็นแนวทางเท่านั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ที่ได้มีการจัดทำและเปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ สภาวะตลาดเงินและตลาดทุนขณะที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป้าหมายการลงทุน การเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนยอมรับได้ เพื่อตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม

1.4 การกู้ยืมเงิน

การลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่ง “ผู้ให้กู้” ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ และก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีออปปีง เซ็นเตอร์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5.25 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) จะให้การรับรองในการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 59.99

	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้ง นี้ ตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 36 เดือนนับแต่วัน ก่อตั้งกองทุน LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้ง นี้ ตามลำดับ (ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปจำหน่ายหรือโอนให้แก่บุคคลอื่นที่ ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะ ไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้ง นี้ ตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือ ก่อการระดมทุนใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทุนทรัสต์
--	---

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ข้อ 2.1 ปัจจัยความเสี่ยง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เดิมมูลค่าการลงทุน โดยจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงินได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทุนด้วย ซึ่งดอกเบี้ยที่กองทุนต้อง ชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านำฝากเงินที่ธนาคารพาณิชย์ใน ประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

1.5 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ ¹	743
รายได้ศูนย์อาหาร	214
รายได้อื่น	101
รายได้รวม	1,058
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(573)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	485
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(43)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ²	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	(46)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ³	(18)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(122)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	363
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร ⁴ (หน่วย: ล้านบาท)	360
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนชำระแล้ว ³ (หน่วย: ล้านบาท)	18
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หน่วย: ล้านบาท)	378
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ⁵ (หน่วย: ล้านหน่วย)	488.06
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (หน่วย: บาท)	10.30
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยทรัสต์	
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยทรัสต์ (หน่วย: บาท)	0.737
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนชำระแล้วต่อหน่วยทรัสต์ (หน่วย: บาท)	0.038
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.775

หมายเหตุ:

- (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (“รายงานประมาณการ”)

- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ
- (3) กองทรัสต์เป็นผู้รับภาระของค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งแรกซึ่งกองทรัสต์รับผิดชอบบางส่วน และเจ้าของทรัพย์สินรับผิดชอบบางส่วน ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 90 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี
- (4) ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 99.25 เป็นไปตามรายงานประมาณการ
- (5) จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 488.06 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (อัตราผลประโยชน์ตอบแทน) ดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายทรัสต์ ณ ราคา 10.30 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558 และมีอาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 4 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การประมาณการเงินลงทุนของกองทรัสต์ด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินสด) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปี ในกรณีที่กองทรัสต์มี Unrealized loss จากการซื้อขายของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง

การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด และกฎระเบียบ และ/หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคตได้

จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน (เงินสด) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 0.396 บาท/ปี (คำนวณจากต้นทุนของหน่วยทรัสต์ หาดด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ = 10.30/26) หรือประมาณร้อยละ 3.85 ต่อปี ดังนั้น ประมาณการอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิ หรือประมาณการอัตราผลประโยชน์ตอบแทนสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินสด) ที่จะถูกทยอยคืน

ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ปี พ.ศ. 2558

	ประมาณการงวดวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.775
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (บาท)	10.30
ประมาณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	7.52
ประมาณระยะเวลาสิทธิการเช่า (ปี)	26
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	3.85

	อัตรา (ร้อยละ)	จำนวน (บาท/หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี	3.67	0.379	48.90
คิดเป็นเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี	3.85	0.396	51.10
คิดเป็นเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	7.52	0.775	100.00

หมายเหตุ:

ทั้งนี้ การประมาณการเงินลงทุนที่ถูกทยอยคืนดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานจริงโดยที่ค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ยังไม่ได้รวมผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่าเนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากราคาประเมินทรัพย์สิน (Unrealized loss)

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 4 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1.6 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 ของ NAV ต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน 	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง หรือ NAV ต่อปี</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่จัดจำหน่าย</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ค่าคอมมิชชั่น <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าพื้นที่รายเดิมต่อสัญญา ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทำสัญญา <ol style="list-style-type: none"> อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี อายุสัญญามากกว่า 3 ปี ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ 	<p>รวมไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ NAV ต่อปี หรือ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมแต่ละครั้ง</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของทรัพย์สินหลัก</p> <p>ไม่เกิน 0.5 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน (คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง)</p> <p>ไม่เกิน 1.0 เดือน</p> <p>ไม่เกิน 1.5 เดือน</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 20 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละครั้ง</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก⁽⁴⁾</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินหลัก</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะ</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>6. ค่าธรรมเนียมในการคุมงานการซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ พัฒนาทรัพย์สินหลัก</p>		<p>ลงทุนเพิ่มและไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าการซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา ปรับปรุงหรือพัฒนาทรัพย์สินหลัก</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ 	<p>ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของ NAV ต่อปี</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง 	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของ NAV ต่อปี</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 5.0 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการก่อตั้งกองทรัสต์ (2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาภาษี (5) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 	<p>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมไม่เกินร้อยละ 18.0 ของ NAV ต่อปี</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>(6) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย หรือ โอนสิทธิทรัพย์สิน หรือ หลักทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>(7) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือ รับ โอน สิทธิ การ เช่า อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ</p> <p>(8) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์</p> <p>(9) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</p> <p>(10) ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย</p> <p>(11) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบริหารจัดการ บุคลากรประจำศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึง ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเว็บไซต์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า น้ำมัน ค่าจ้างบริษัทดูแลระบบต่างๆ เป็นต้น</p> <p>(12) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่ม</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>มูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้</p> <p>(13) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย คุกคาม และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(14) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ</p> <p>(15) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(16) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จ</p> <p>(17) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(18) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p> <p>(19) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>(20) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</p> <p>(21) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน</p> <p>(22) ค่าใช้จ่ายในการ จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(23) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุน</p> <p>(24) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(25) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(26) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์อันประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ 2) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี ผู้สอบบัญชี และทรัสต์ในระหว่างชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการเลิก 		ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน (ร้อยละของ NAV) ⁽²⁾	อัตรา
<p>กองทรัสต์</p> <p>3) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการเฉลี่ยคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์</p> <p>4) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการเลิก หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(28) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(29) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(30) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)</p>		<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

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

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

⁽³⁾ ประมาณการสำหรับปี 2558 และไม่รวมค่าเสียหายที่ชื้อขายหลักทรัสต์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการชื้อขายหลักทรัสต์

⁽⁴⁾ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์สินหลัก = มูลค่าทรัพย์สินหลัก ตลอดจนผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากการลงทุน ณ เวลาขณะใดขณะหนึ่ง หัก มูลค่าหนี้สินทั้งหมดของทรัสต์สินหลัก

1.7 เจ็อนใจในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอ็อปปีง เซ็นเตอร์ นี้มีเจ็อนใจในการยกเลิกการก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1.7.1 มีผู้จองชื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบบราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัสต์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน

1.7.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองชื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัสต์สินหลัก หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการและหนังสือชื้อชวน

- 1.7.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 1.7.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอปปี้ เซ็นเตอร์ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ซึ่งรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซีอปปี้ เซ็นเตอร์โดยสรุป เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- 2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- 3) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 4) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 5) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ
- 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 7) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 8) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ
- 9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
- 10) กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้หากผู้ให้เช่าคิดค้นในสัญญาเช่าอาคาร

2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- 1) กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าและร้านค้าปลีกอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางการค้าปลีกอื่นๆ

- 2) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินหลักไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
- 3) ทรัพย์สินหลักอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- 5) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก
- 6) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 7) การให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์อาจล่าช้า
- 8) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 9) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักจะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเนื่องจากยังไม่เคยมีตลาดรองเพื่อทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มาก่อน
- 2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของกลุ่มบุคคลเดียวกันของเจ้าของทรัสต์สินหลัก อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้