

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานประจำปี
2566







สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	3
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	4
กองทรัสต์	12
ผู้จัดการกองทรัสต์	18
นโยบาย และการจัดหาผลประโยชน์	42
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	43
นโยบายการกู้ยืมเงิน	46
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม	48
ปัจจัยความเสี่ยง	55
ข้อพิพาททางกฎหมาย	67
การกำกับดูแลกองทรัสต์	68
ความรับผิดชอบต่อสังคม	83
การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	86
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	87
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	93
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	97
รายงานความเห็นของทรัสต์	103
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	104
งบการเงิน	109

สารจากคณะกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นยวทรีสต์

ปี 2566 ที่ผ่านมามีปีที่ทำหายสำหรับกองทรีสต์ HYDROGEN อันเนื่องมาจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว กอปรกับอัตราดอกเบี้ยเป็นไปในทิศทางขาขึ้น ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจภาคอุตสาหกรรมการผลิตและการส่งออก แม้ว่าเศรษฐกิจมีความท้าทายจากปัจจัยข้างต้น แต่ธุรกิจการขนส่ง และการค้าปลีก ยังคงมีความแข็งแกร่ง โดยยังคงขยายตัวจากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยที่สูง ส่งผลกระทบต่อกองทรีสต์ด้านต้นทุนทางการเงินอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

แม้ในการดำเนินงานของกองทรีสต์จะเผชิญกับภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน กองทรีสต์ได้บริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างจริงจัง และสามารถรักษาอัตราการเข้าได้ในระดับสูงตลอดปีที่ผ่านมา ด้วยความมุ่งมั่นและทุ่มเทของผู้จัดการกองทรีสต์ในการหาผู้เช่าใหม่ และรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเดิม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยวทรีสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์ยังได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปีที่ผ่านมากองทรีสต์ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมผ่านกิจกรรม อาทิ การสนับสนุนทุนการศึกษาแก่นักเรียนที่ขาดแคลนทุนทรัพย์ การสนับสนุนทุนการศึกษาเพื่อพัฒนาระบบอินเทอร์เน็ต การจัดการระบบคัดกรองขยะ เพื่อให้มีการกำจัดอย่างถูกวิธีและไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การสนับสนุนให้ผู้เช่าใช้พลังงานสะอาดอย่างการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงกองทรีสต์อยู่ระหว่างการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ณ โครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายและส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด

สุดท้ายนี้ ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ HYDROGEN ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นยวทรีสต์ทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจในการร่วมลงทุนในกองทรีสต์มาโดยตลอดทางบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรีสต์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนให้กับกองทรีสต์ HYDROGEN และผู้ถือหุ้นยวทรีสต์ทุกท่านต่อไป

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

ชื่อย่อหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์

ผู้สอบบัญชี

วันจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

HYDROGEN

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

29 พฤศจิกายน 2565

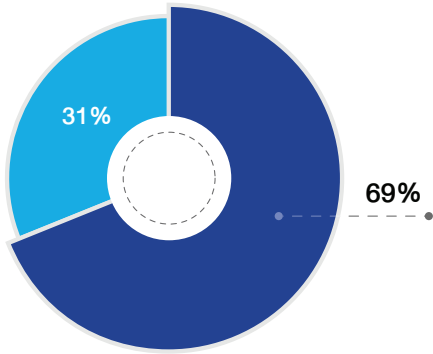
Market Capitalization	2,004.50	ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.65	บาท
จำนวนหน่วย	207.72	ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,804.47	ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.6870	บาท	ทุนจดทะเบียน	2,012.39	ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.6880	บาท	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของ		
Price / NAV	1.11	เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	1.28	ปี

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	29,400,000	14.15
2	สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3	ไอ.ซี.ซี อินเทอร์เน็ตในชนแดน จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4	ไทยเพรซิเดนทึฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
5	เพรซิเดนทึเบเกอร์ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
6	เรบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7	สหพัฒนาพินูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
8	นาย สุทธิคำ แต่โสภางษ์	9,799,200	4.72
9	ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,000,000	4.33
10	เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93
	รวม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	150,380,700	72.40

หมายเหตุ: ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติคิดเป็น 1.21%

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

สัดส่วนการลงทุน
100% ลงทุนทางตรง



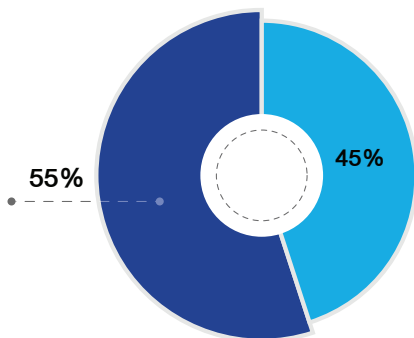
● กรมสิทธิ์ ● สิทธิการเช่า

หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2566

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	2,707.63 ล้านบาท
หนี้สินรวม	903.16 ล้านบาท
ส่วนทุน	1,982.29 ล้านบาท
ขาดทุนสะสม	177.83 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	31.58% ของสินทรัพย์รวม

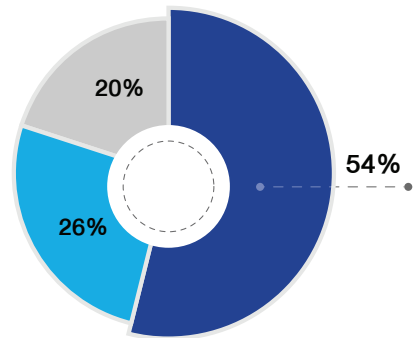
สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร



● คลังสินค้า ● โรงงาน

หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า

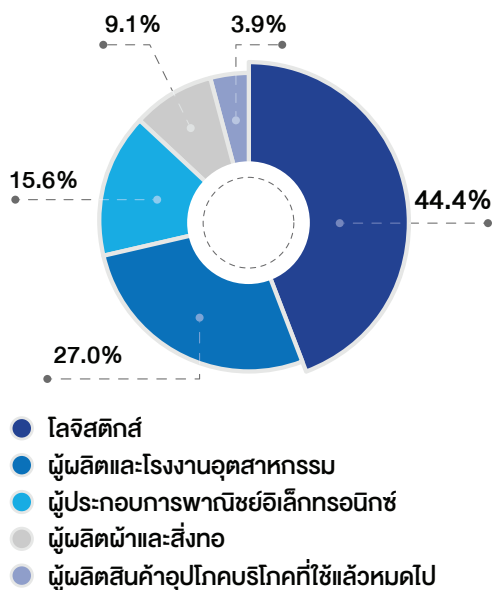
สัดส่วนการเช่าแบ่งตามที่ตั้ง



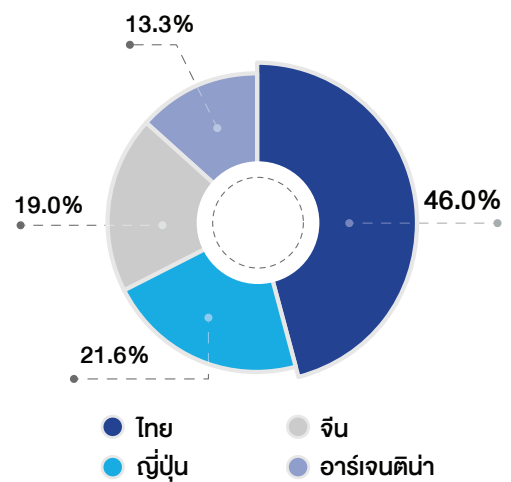
● กทม. ● EEC ● ภาคเหนือ

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

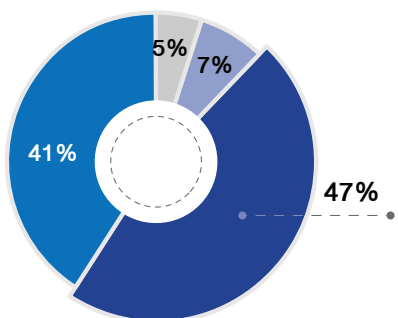
สัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า



สัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า



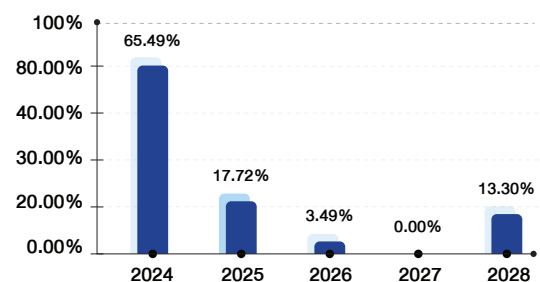
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก



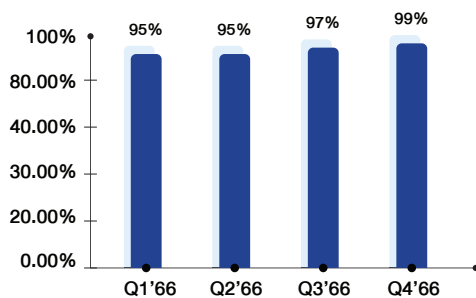
- 1,000 - 5,000 ตร.ม.
- 5,001 - 10,000 ตร.ม.
- 10,001 - 30,000 ตร.ม.
- >30,000 ตร.ม.

หมายเหตุ: คำนวณจากสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม

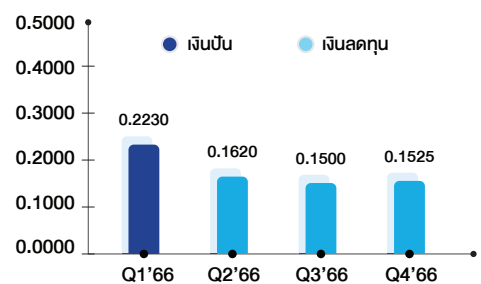
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการเช่าพื้นที่



การจ่ายประโยชน์ตอบแทน



จ่ายปันผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานช่วง 29 พ.ย. 2565 - 31 มี.ค. 2566

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ตัวเลขสำคัญทางการเงิน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	18.61	223.49
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	ล้านบาท	0.09	0.46
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	14.45	176.86
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	11.51	135.97
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.0554	(0.6885)
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	-	0.2230
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	บาท/หน่วย	-	0.4645
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.28	0.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.42	0.47
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR - 1.5%	ไม่เกิน MLR - 1.5%
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,775.53)	48.50
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,908.37	151.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เพิ่มขึ้น) ลดลง สุทธิ	ล้านบาท	132.84	(103.25)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	2,058.61	1,804.46
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	หน่วย	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	9.9105	8.6870
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.01	1.11
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,077.20	2,004.50
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วย	10.00	9.65

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

ปัจจุบันเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 31.58 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อ นโยบายการกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15,519,064	11.41%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,383,021	9.84%
3. ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,568,806	2.62%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	769,120	0.57%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,246,362	8.27%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	951,375	0.70%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	1,658,322	1.22%
8. ต้นทุนทางการเงิน	40,889,838	30.07%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	87,985,908	64.71%

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ขดเซย์ค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำกร (%)	99.24%	99.66%	- 0.42%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ขดเซย์ค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำกร (%)	99.74%	100.00%	- 0.26%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	119,701	118,931	0.65%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	233.49	18.61	1,101%
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น (ล้านบาท)	0.46	0.09	411%
รายได้รวม (ล้านบาท)	223.95	18.70	1,098%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(87.98)	(7.19)	1,124%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	135.97	11.51	1,081%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(278.98)	-	100%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไร(ขาดทุน)สุทธิ) (ล้านบาท)	(143.01)	11.51	-1,342%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(63.86%)	61.55%	-1,342%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ประมาณ 69% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 31% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างคงที่ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,707.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.16 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 21,982.29 และ 177.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.6870 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและบริการ เท่ากับ 223.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,097.59 จากปี 2565 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตามในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 278.98 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 143.01 ล้านบาท หรือ 0.6885 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 154.52 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,342.48 จากปี 2565

อย่างไรก็ตาม หากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 278.98 ล้านบาท ใน 2566 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 135.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,081.32 จากปี 2565

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2567 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอลงของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการใช้พื้นที่ 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนืองยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 2 ล้านบาท และการชำระหนี้เงินกู้ยืม ไม่เกิน 3 ล้านบาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- 1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง
- 1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 1.5. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่ารายย่อย
- 1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนนส่วนกลาง ภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย
- 1.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิให้แก่กองทรัสต์
- 1.8. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- 1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 1.10. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
- 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับข้อห้ามทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับข้อห้ามทรัพย์สินเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - 4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
 - 4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ในหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910
ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-219-1675

เว็บไซต์ : www.hydrogenreit.com

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ที่อยู่ : 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 10,14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-286-3484

เว็บไซต์ : www.lhfund.co.th

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ www.hydrogenreit.com

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านวิธีการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของวงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ประกาศหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 530 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107537001340
โทรศัพท์	:	0-2293-0030-9
ทุนจดทะเบียน	:	582,923,188.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	571,890,666.00 บาท
เว็บไซต์	:	https://www.spi.co.th

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท โชควัฒนา จำกัด	96,127,166	16.81
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	57,030,956	9.97
3	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	49,433,806	8.64
4	NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	34,994,953	6.12
5	บริษัท ยูนิเซินทรัล จำกัด	21,218,182	3.71
6	SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	20,220,550	3.54
7	นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	20,060,122	3.51
8	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	19,368,582	3.39
9	บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	14,380,310	2.51
10	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	11,395,569	1.99

กรณีศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	0-2286-3484
เว็บไซต์	:	www.lhfund.co.th

2. โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 โดยมีทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศที่ สข.29/2555 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2563

ชื่อบริษัท	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด																		
เลขทะเบียนบริษัท	0105562006714																		
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	11 มกราคม 2562																		
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร																		
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-219-1675, Email : ir@hydrogenrm.co.th																		
ทุนจดทะเบียน	28,000,000 บาท																		
ทุนชำระแล้ว	20,800,000 บาท																		
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,800,000 หุ้น																		
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท																		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)																		
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด (ร้อยละ 99.99)																		
รายชื่อกรรมการ	<table><tr><td>1. นายสำเริง มนูญผล</td><td>ประธานกิตติมศักดิ์</td></tr><tr><td>2. นายประเวช องอาจสิทธิกุล</td><td>ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>3. นายวิชัย กุลสมภพ</td><td>รองประธานกรรมการบริษัท</td></tr><tr><td>4. นายปิยะพงศ์ ฟินธุประภา</td><td>กรรมการและกรรมการผู้จัดการ</td></tr><tr><td>5. นายวรยศ ทองตัน</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>6. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>7. นายรัชภูมิ จงภักดี</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>8. นายกำพล ปัญญาโกเมศ</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr><tr><td>9. นายณัฐจักร บัทมสิงห์ ณ อยุธยา</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr></table>	1. นายสำเริง มนูญผล	ประธานกิตติมศักดิ์	2. นายประเวช องอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ	3. นายวิชัย กุลสมภพ	รองประธานกรรมการบริษัท	4. นายปิยะพงศ์ ฟินธุประภา	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	5. นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ	6. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ	7. นายรัชภูมิ จงภักดี	กรรมการอิสระ	8. นายกำพล ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ	9. นายณัฐจักร บัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ
1. นายสำเริง มนูญผล	ประธานกิตติมศักดิ์																		
2. นายประเวช องอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ																		
3. นายวิชัย กุลสมภพ	รองประธานกรรมการบริษัท																		
4. นายปิยะพงศ์ ฟินธุประภา	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ																		
5. นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ																		
6. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ																		
7. นายรัชภูมิ จงภักดี	กรรมการอิสระ																		
8. นายกำพล ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ																		
9. นายณัฐจักร บัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ																		
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสำเริง มนูญผล, นายวิชัย กุลสมภพ, นายวรยศ ทองตัน, นายปิยะพงศ์ ฟินธุประภา กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท																		
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม																		

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้



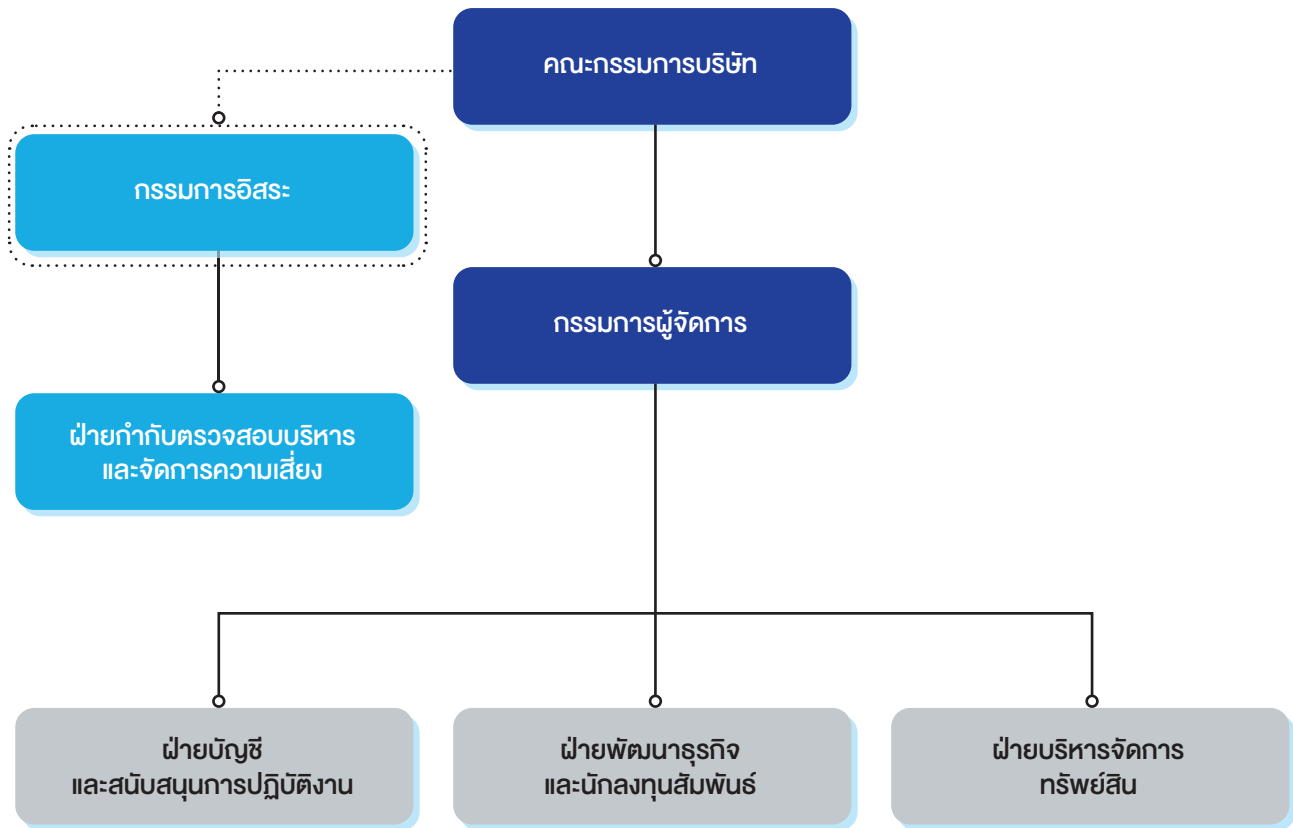
โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด	2,799,980	99.9992
2	นายวิชัย กุลสมภพ	10	0.0004
3	นายสุประดิษฐ์ สอดิต	10	0.0004
	รวม	2,800,000	100

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ ได้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพาณิชย์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถแบ่งตามสายงานได้ดังนี้



คณะกรรมการ



ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์

- ด้านการบริหารธุรกิจ
- ด้านการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการ
- ด้านวิศวกรรมศาสตร์
- ด้านกฎหมาย
- ด้านการกำกับดูแลกิจการ
- ด้านการลงทุน
- ด้านการเงินและการบัญชี
- ด้านอสังหาริมทรัพย์

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	2515 - ปัจจุบัน	ชื่อหน่วยงาน/โครงการ/บริษัท / บริษัท / หน่วยงาน
1) นายสำเริง มนูญผล	ประธาน กิตติมศักดิ์	<ul style="list-style-type: none"> • มัธยมศึกษา โรงเรียนราชบพิธ • Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 3/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	2515 - ปัจจุบัน	บริษัท สหพัฒนอินเตอร์ไฮลิ่ง จำกัด (มหาชน) บริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) บริษัท คิงบริดจ์ แอสเซ็ท จำกัด บริษัท สห เอสซีจี แกลนด์ จำกัด บริษัท สห ไลอัน แลนด์ จำกัด บริษัท คROWNดีเอ็ม เอสดีซีเอ็ม จำกัด บริษัท ธนาชีตี เวนเจอร์ จำกัด บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด บริษัท สหมนูญผล จำกัด บริษัท ทรัพย์สินสหพัฒน์ จำกัด บริษัท อีทงเทียบไต้ ปีเอสซี จำกัด บริษัท สุเวอร์อูตสาหกรรม (ประเทศไทย) จำกัด

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง				
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ปี	ประสบการณ์การทำงาน
2) นายประเวช งามอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการ บริษัท, กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขา Decision Support Systems, New Hampshire College, สหรัฐอเมริกา ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการเงิน, New Hampshire College, สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Designated Chartered Bank Auditor (#3167) และ Chartered Bank EDP Auditor (#898), Bank Administration Institute, Chicago, Illinois ประเทศสหรัฐอเมริกา หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) 2560 หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 2559 	2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท
			2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
			2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ
			2556 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการที่ปรึกษา การลงทุน
			2561 - 2565	กรรมการอิสระ
			2560 - 2563	กรรมการ ประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง, ประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการ, ประธานกรรมการบริหาร
			2559 - 2561	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
			2554 - 2558	เลขาธิการคณะกรรมการ กำกับและส่งเสริม การประกอบธุรกิจประกันภัย
			2554 - 2558	กรรมการ
2554 - 2558	กรรมการ			
				บริษัท ชัมซูก ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
				บริษัทหลักทรัพย์ไอรา จำกัด (มหาชน)
				ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
				บริษัท แอดวานซ์ เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด สภากษัตริย์ไทย
				บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
				บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน)
				ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย
				สำนักงานคณะกรรมการกำกับ และส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
				คณะกรรมการข้อมูลเครดิตและคุ้มครอง สินเชื่อ ธนาคารแห่งประเทศไทย
				คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง				
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	2554 - 2558	กรรมาการ, คณะกรรมาการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ผู้ช่วยเลขานุการกิจการอาวุโส ผู้จัดการใหญ่
3) นายวิทย์ กุศลมภาพ	รองประธาน กรรมาการ	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2550 หลักสูตร Advanced Senior Executive Program (ASEP), Northwestern University (Kellogg), ประเทศสหรัฐอเมริกา Master of Advanced Business Practice University of South Australia ปริญญาโท การตลาด (ภาคภาษาอังกฤษ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท ภาควิชาธุรกิจระหว่างประเทศ (Exchange Program) Norwegian School of Economics and Business Administration, Norway ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ภาควิชาบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	2554 - 2558	สำนักงานรัฐมนตรี
			2548 - 2554	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
			2545 - 2548	ธนาคารแห่งประเทศไทย
			2555 - ปัจจุบัน	บริษัท สหพัฒนอินเตอร์เทรดดิ้ง จำกัด (มหาชน)
			2564 - ปัจจุบัน	บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)
			2561 - ปัจจุบัน	บริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)
			2556 - ปัจจุบัน	บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
			2566 - ปัจจุบัน	บริษัท สุขุมวิท 56 แลนด์ จำกัด
			2566 - ปัจจุบัน	บริษัท ดิง สแควร์ จำกัด
			2566 - ปัจจุบัน	บริษัท สห ไลออน แลนด์ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	บริษัท ดิง สแควร์ สวีท จำกัด			
2566 - ปัจจุบัน	บริษัท ออกซิเจน พู จำกัด			

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง					
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ปี	รายละเอียด	
		<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (วธอ.) รุ่นที่ 1 สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูงประกันภัยระดับสูงสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย Executive Leadership Program รุ่นที่ 2 Wharton Business School, University of Pennsylvania, USA & NIDA, Thailand หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ (RE-CU26) สมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตรนักวางแผนกลยุทธ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สท เอสซีที แลนด์ จำกัด
			2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง ฟอรัจูน เวนเจอร์ จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออกซิเจน วัน จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ออกซิเจน จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สทเจริญสิน เอสเตท จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ เอสซีที จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลล็อปเมนท์ จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออกซิเจน เอสซีที จำกัด
			2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด
			2562 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสทรี จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สินภราดร จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ทริพย์สินสหพัฒนา จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหเอเชียแปซิฟิค จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทราชเฮอร์ ฮิลล์ จำกัด
			2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด
			2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพนแลนด์ จำกัด
			2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สท ไทควิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
			2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท กรีน โกลฟ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
			2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด
			2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปาร์ค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด
			2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเอสไอ โฮลดิ้ง จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง
		<ul style="list-style-type: none"> • ประกาศนียบัตร นักวางแผนกลยุทธ์ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน • หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดิน รุ่นที่ 4 สำหรับผู้บริหาร ระดับสูง (ภพผ.) ศูนย์วิชาการแห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 4 ศูนย์ส่งเสริม การพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย • Company Secretary Program (CSP) รุ่น 18/2006 • Director Certification Program (DCP) รุ่น 61/2005 จากสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) 	<p>2555 - ปัจจุบัน</p> <p>กรรมการผู้จัดการ</p> <p>บริษัท บุญ แคปปิตอลลิง จำกัด</p>

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	
4) นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Master of Business Administration University of Texas at Dallas, USA • Master of Science in Finance(Distinction Honor) University of Texas at Dallas, USA - Master of Engineering สาขา Information Science Nara Institute of Science and Technology, Japan • ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยมอันดับสอง) สถาบันเทคโนโลยี นานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • Director Certification Program (DCP) รุ่น 272/2019 • How to Develop a Risk Management Plan (HRP) รุ่น 20/2018 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	<p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / กรรมการความยั่งยืนกิจการ / กรรมการผู้จัดการ</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ</p> <p>2564 - 2566 กรรมการอิสระ</p>	<p>บริษัท สหพัฒนอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สหกรีน ฟอเรสต์ จำกัด</p> <p>บริษัท สหโคเจน กรีน จำกัด</p> <p>บริษัท อิมแพค ไทลาร์ จำกัด</p> <p>บริษัท โมบาย โลจิสติกส์ จำกัด</p> <p>บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)</p>

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง				
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา		
5) นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท ศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 346/2566 	2557 - 2562 2557 - 2557 2552 - 2556 2551 - 2552	<p>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</p> <p>ผู้จัดการอาวุโส แผนกพัฒนาธุรกิจ</p> <p>ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน การลงทุนทางเลือก และอสังหาริมทรัพย์</p> <p>สำนักบริหารการลงทุน</p> <p>เจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน</p> <p>บริษัท ดับเบิลยูเอ เรียด เอเอสเอท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท ดับเบิลยูเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน</p> <p>บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด</p>
6) นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท นิติศาสตร์บัณฑิต (กฎหมาย) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี 2535 ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	2565 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน	<p>กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง และบรรณศัพท์สากล และประธานคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน</p> <p>กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการรวมภิบาล และบริหารความเสี่ยง</p> <p>บริษัท นวัตกรรม เมดิคอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สทโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)</p>

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ปี	ประสบการณ์ทำงาน	บริษัท
ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง					
		<ul style="list-style-type: none"> The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) รุ่น 6/2023 (IOD) Financial Statements for Directors (FSD) รุ่น 46/2022 (IOD) Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่น 36/2564 (IOD) Director Diploma Examination รุ่น 36/2556 (IOD) (Fellow Member) Director Certification Program รุ่น 162/2555 (IOD) 	<p>2564 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 - ปัจจุบัน</p> <p>2559 - ปัจจุบัน</p> <p>2559 - ปัจจุบัน</p> <p>2562 - ปัจจุบัน</p> <p>2562 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 - ปัจจุบัน</p> <p>2557 - ปัจจุบัน</p> <p>2559 - 2565</p>	<p>กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ</p> <p>กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแล กิจการ และบริษัทภิบาล</p> <p>กรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำกับดูแลบริษัทภิบาล</p> <p>กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ</p>	<p>บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ทีวีเอ็ม อัลฟา จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท เมอรา จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท วัน ลอร์ ออฟฟิศ จำกัด</p> <p>บริษัท วัน ลอร์ คลับ จำกัด</p> <p>บริษัท ซีโอกิทออส จำกัด</p> <p>บริษัท ทูเนทส์กันส์ จำกัด</p> <p>บริษัท โอไอวันแบรินด์ลิง จำกัด</p> <p>บริษัท เคเอชเคพี จำกัด</p> <p>บริษัท อบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)</p>

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง				
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ปี	ที่ปรึกษา
7) นายรังภูมิ จงภักดิ์	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการบัญชี) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการจัดการ) (สถานศึกษา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี 	2565 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ
8) นายณัฐจักร บัณฑิตสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท กฎหมาย Master of Law (LL.M), University of Pennsylvania	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ
			2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ
			2560 - 2565	อาจารย์พิเศษ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
			2565 - 2565	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
			2560 - 2563	รองกรรมการผู้จัดการ
			2556 - 2560	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวิจัยตลาด
				ฝ่ายที่ปรึกษาธุรกิจ
				ฝ่ายบริหารอาคาร
				และจัดการอสังหาริมทรัพย์
				ฝ่ายประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์
	รองผู้อำนวยการ - ฝ่ายบริหารหลักประกัน และจัดการทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์			
	ที่ปรึกษา	บริษัท ซิวอลล์ (ประเทศไทย) จำกัด		
	ที่ปรึกษากฎหมายอาวุโส	บริษัท สภาธร แอดไวซ์เซอร์ จำกัด		
	กรรมการ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด		
		บริษัท เจแปน แวกูเออร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด		
		สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์		
		บริษัท เดอะ บางกอก เรซิเดนซ์ 88 จำกัด		
		บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด		
		บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด		
		ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		
		บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)		
		บริษัทกฎหมายรายจา & ตาล จำกัด		
		บริษัท ภาคพื้น ที่อสังหาริมทรัพย์ จำกัด		

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง					
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ปี	รายละเอียด	
		<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโทกฎหมาย Master of Comparative Law (MCL), George Washington University เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วุฒิบัตรจากวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร พ.ศ. 2545 วุฒิบัตรวิทยาลัย หลักสูตรการเมืองการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 9 พ.ศ. 2547 วุฒิบัตรบริหารยุติธรรม ระดับสูง หลักสูตรบริหารงานยุติธรรมระดับสูง ศาลยุติธรรม รุ่นที่ 12 พ.ศ. 2549 วุฒิบัตรจากวิทยาลัยการลาดหญ้า รุ่นที่ 8 พ.ศ. 2550 วุฒิบัตรจากคณะกรรมการเลือกตั้ง รุ่นที่ 5 พ.ศ. 2556 	2562 - 2566 2559 - 2560 2559 - 2560 2557 - 2559 2557 - 2559 2557 - 2559 2557 - 2559 2557 - 2559 2553 - 2557 2553 - 2557 2553 - 2557 2553 - 2557 2544 - 2545	กรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต (ป.ป.ช.) ผู้ตรวจการอัยการ กรมการ อธิบดีอัยการ กรมการ กรมการ ที่ปรึกษา ที่ปรึกษา อธิบดีอัยการ อธิบดีอัยการ อธิบดีอัยการ อธิบดีอัยการ กรมการ กรมการ หัวหน้าคณะตุลาการศาลปกครองกลาง และรองอธิบดีศาลปกครองการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ สำนักงานอัยการสูงสุด บริษัท อสมท. จำกัด(มหาชน) สำนักงานคดีอาญา นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท อีสท์ วอเตอร์ จำกัด ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย สำนักงานนโยบายยุทธศาสตร์และงบประมาณ สำนักงานต่างประเทศ สำนักงานยาเสพติด การประปาส่วนหลวง/ การประปาส่วนภูมิภาค การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ศาลปกครองจังหวัดสงขลา

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	
		<ul style="list-style-type: none"> ประกาศนียบัตร หลักสูตร Director Certification Program รุ่นที่ 70 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หลักสูตร Audit Committee Program ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย วุฒิปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ปี พ.ศ. 2533 วุฒิปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ปี พ.ศ. 2534 	
9) ศาสตราจารย์ ดร. กำพล วัชรพล	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก Ph.D. (Finance) Schulich School of Business, York University, Canada ปริญญาโท MBA (Finance) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า ธนบุรี 	2559 - ปัจจุบัน 2561 - 2564 2564 2564
			ศาสตราจารย์ด้านการเงิน อธิการบดี ผู้อำนวยการ รองประธานสมาคม ที่ปรึกษา
			สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันเศรษฐกิจพอเพียง ภาควิทยาศาสตร์สังคมศาสตร์ มนุษยศาสตร์และศิลปกรรมศาสตร์ สถาบันการศึกษาชั้นอุดมแห่งภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประจำประเทศไทย คนที่ 2 สมาพันธ์เอสเอ็มอีไทย

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง				
ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	2558 - 2564	ผู้ทรงคุณวุฒิด้านทางการเงิน
		<ul style="list-style-type: none"> Chartered Financial Analysts (CFA) Financial Risk Managers (FRM) Certified Financial Planners (CFP) NIDA-Wharton Executive Leadership Program Design Thinking Workshop, Stanford University ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program - DAP Class 90/2011 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท) รุ่นที่ 26 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพน) รุ่นที่ 14 	<p>2558 - 2564</p> <p>2564</p> <p>2562 - ปัจจุบัน</p> <p>2554 - ปัจจุบัน</p> <p>2554 - ปัจจุบัน</p> <p>2554 - 2564</p>	<p>คณะอนุกรรมการวินิจัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>ประธานคณะกรรมการ บริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน / กรรมการอิสระ/ กรรมการสรรหา และพิจารณาผลตอบแทน</p> <p>กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน</p> <p>ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ</p> <p>ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาตอบแทน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ</p> <p>คณะกรรมาธิการ บริหารเงินกองทุน</p>
				<p>คณะอนุกรรมการวินิจัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ไพรม์ โรด เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สตรีส ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ไฮโดรเท็ค จำกัด (มหาชน)</p> <p>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</p>

คณะผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	คุณวุฒิ	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1) นายปิยะพงศ์ พิณบุษประภา	กรรมการผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหามบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 346/2566 	<p>2557 - 2562 บริษัท ดับเบิลยูเอช เอเซีย แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>2557 - 2557 บริษัท ดับเบิลยูเอช เอเซีย แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2552 - 2556 สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน</p> <p>2551 - 2552 บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด</p>
2) นางสาวประไพพรรณ สุวานิช	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิเคราะห์การลงทุน) Aston University ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน ภาควิชาภาษาอังกฤษ (BBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<p>ผู้ร่วมก่อตั้ง บริษัท ดับเบิลยูเอช เอเซีย แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายดูแลความสัมพันธ์ ธนาคารทีไอ (จำกัด) มหาชน</p> <p>ธุรกิจบริษัทขนาดใหญ่</p> <p>เจ้าหน้าที่ประเมินอสังหาริมทรัพย์</p>
3) นายธนา เจริญสันติธรรม	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (สาขาบริหาร) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 	<p>บริษัท สท แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด</p> <p>บริษัท ดันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ไทยยามาฮ่า มอเตอร์ จำกัด</p>

ชื่อ	ตำแหน่ง	คุณวุฒิ	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	
4) นางสาวปิยวรรณ เล็กก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนระบบงาน การปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาวิชาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	2565 - 2565 2557 - 2565	<p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (Vice President)</p> <p>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน</p> <p>บริษัท เคอี แคปปิตอล พาร์ตเนอร์ส จำกัด</p> <p>บริษัท ดับเบิลยูเอ เอส เอส เทท แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>
5) นางสาววิภา ไชยเกิด	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี ศึกษาศาสตร์ สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทาลัย ศิลปากร 	2564 - 2565 2561 - 2564 (ประเทศไทย) 2557 - 2561	<p>Program Manager, Planning Manager</p> <p>สถาปนิก 2 ฝ่ายออกแบบ</p> <p>สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ และก่อสร้างอาคาร</p> <p>บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (Lotus's)</p> <p>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล โฟรเจค แอคซิมีลิเตชั่น จำกัด</p>

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง โครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และนโยบายทั้งของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจงบประมาณประจำปี การบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายใต้อำนาจของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นฯ เป็นสำคัญ
- (3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- (4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงาน ที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ และเครื่องมือเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบ การทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ก) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้ง ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจน จรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กร ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือ แก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการดำรงเงินกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่เกี่ยวข้อง
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผยให้เห็นหรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ค) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (3) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- (4) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
 - (5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
 - (6) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
 - (7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (ง) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
 - (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - (4) ติดตาม ควบคุม และตรวจสอบการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (ถ้ามี) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
 - (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจพิจารณาและให้จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) รวมถึงภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
 - (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และตามความเหมาะสม

(จ) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฉ) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

- (1) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือและดำเนินการตามจำเป็นและสมควรเพื่อส่งมอบงานให้แก่บุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนบริษัทฯ ให้สำเร็จลุล่วงไป
- (2) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - (2.1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
 - (2.2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

นโยบาย และการจัดหาผลประโยชน์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา แม่สอด รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารโรงงานให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

สำหรับโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดิซี รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าเช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor) ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า และ/หรือ ปล่อยเช่าทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะนำพื้นที่อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่ารายย่อยชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา แม่สอด ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Fee) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค (Utility Fee) รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย และรายได้ตามสัญญาตกลงกระทักการ เป็นต้น

รายได้ตามสัญญาตกลงกระทักการ

ณ รอบปีบัญชี 2566 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทักการ 2 กรณี ได้แก่

- (1) กรณีพื้นที่ที่มีระยะเวลาเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน ในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา ศรีราชา และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี โดยการประกันรายได้จะเริ่มตั้งแต่วันที่ครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2566)
- (2) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)

ลักษณะของผู้เช่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์	44.36
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	27.03
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	15.55
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ	9.12
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว	3.93

(2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย	46.01
ญี่ปุ่น	21.65
จีน	19.05
อาร์เจนตินา	13.30

(3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	
2567	3.93	-	5.14	56.43	65.49
2568	10.43	-	7.29	-	17.72
2569	-	-	-	3.49	3.49
2570	-	-	-	-	0.00
2571	-	13.30	-	-	13.30

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินที่ลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเช่าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้ามาลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์เข้ามาลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	อายุอาคารเฉลี่ย ^{2/} (ปี)
1	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 15944 และ 21814) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 8 ยูนิต)	9 ไร่ 0 งาน 71.49 ตารางวา	14,760	100	32
2	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	ตำบลเนินศรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (เลขที่ 4207, 18530 และ 89280) (2) สิทธิการแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง (รวม 2 ยูนิต)	9 ไร่ 2 งาน 63.88 ตารางวา	16,145	100	33
3	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	ตำบลแม่ภาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 4 โฉนด (เลขที่ 34896, 46829, 46830 และ 46831) (2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 14 ยูนิต) (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมิตรพัทธ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ ส่วนควบ เช่น สายส่ง และเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้าและเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น	22 ไร่ 1 งาน 31.85 ตารางวา	24,073 ^{3/}	98	14

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	อายุอาคารเฉลี่ย ^{2/} (ปี)
4	โครงการเทอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ถือถือครองโดยสมบูรณ์	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 48854 และ 50580) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (รวม 3 ยูนิต) และอาคารโรงอาหาร จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมachineryที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ระบบปรับอากาศแบบ VRF (Variable Refrigerant Flow) และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	47 ไร่ 0 งาน 79.4 ตารางวา	64,723	99	6

หมายเหตุ:

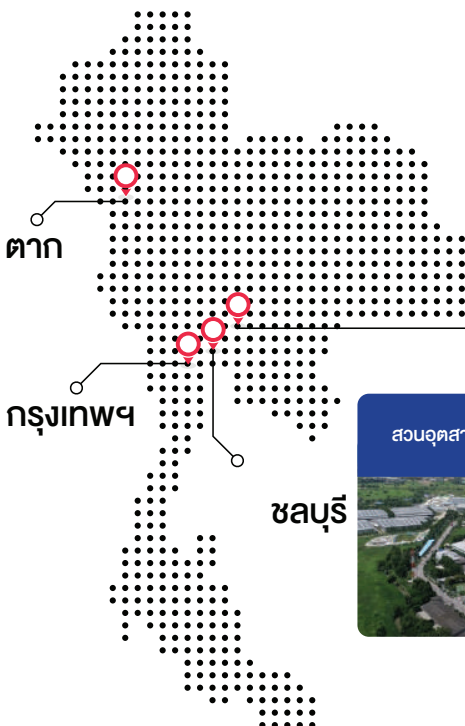
^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

^{2/} อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567

^{3/} พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ตำแหน่งที่ตั้ง ภาพถ่ายและแผนผังของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



มูลค่าที่ได้จากการประเมินล่าสุด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 2,884,591,650 บาท และปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ 1 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ¹ ณ 7 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรมครบเครื่องสหพัฒน์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า	337.21	11.69	295.00	11.32
โครงการสวนอุตสาหกรรมครบเครื่องสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	266.74	9.25	276.00	10.60
โครงการสวนอุตสาหกรรมครบเครื่องสหพัฒน์ แม่สอด	สิทธิการเช่า	272.92	9.46	248.00	9.52
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี	กรรมสิทธิ์	2,007.72	69.60	1,786.00	68.56
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,884.59	100	2,605.00	100

หมายเหตุ:

¹ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ อุตสาหกรรม สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักและ/หรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดจำหน่ายประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดจำหน่ายประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

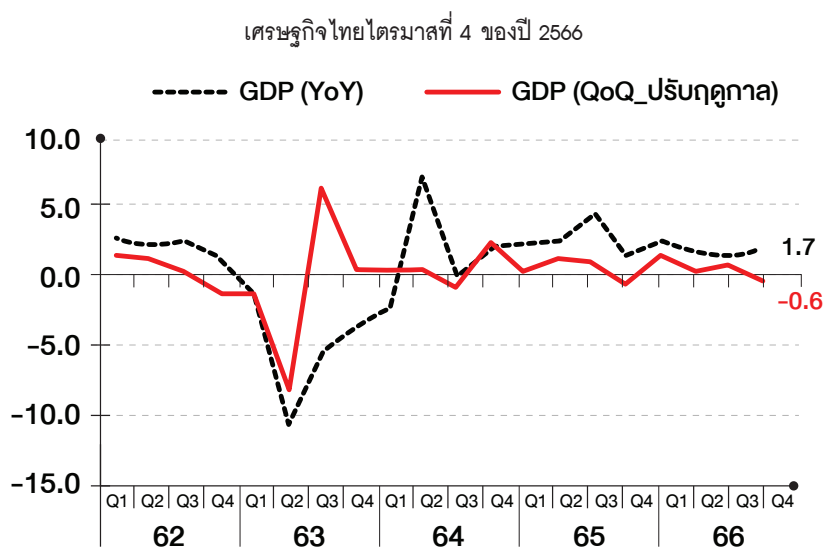
สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ปร้อยละ 1.5 ต่อปีโดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายาวใหญ่ขั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี 2) การสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจ



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยหดตัวลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 เป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและภาคการส่งออก รวมถึงการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐที่ลดลง แต่ยังคงมีปัจจัยบวกจากการอุปโภคบริโภคในเกณฑ์สูงและการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องของภาคเอกชน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

การอุปโภคบริโภค

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการขยายตัวของค่าใช้จ่ายในทุกหมวด สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องของการจ้างงานและความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.8 ต่อเนื่องจากร้อยละ 15.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ลดลงร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6

รวมทั้งปี 2566 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 เทียบกับร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภครัฐบาลลดลงร้อยละ 4.6 ลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับการขยายตัวเพียงร้อยละ 0.1 ในปี 2565

การลงทุนรวม

การลงทุนรวมปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลงทุนภาครัฐที่ลดลงร้อยละ 20.1 เนื่องมาจากการเบิกจ่ายงบประมาณที่ล่าช้าของปีงบประมาณ 2567 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 5.0 เติบโตจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนหลักๆ ในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เติบโตจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 3.4 เทียบกับร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2566 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 2.3 ในปี 2565 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ร้อยละ 2.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 4.4 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการลดลงของการผลิตสินค้าส่งออกสำคัญ เช่น คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลงร้อยละ 18.7) ชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ลดลงร้อยละ 15.7) และการผลิตยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 13.9) เป็นต้น

รวมทั้งปี 2566 สาขาการผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 9 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริการขนส่งขยายตัวร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งและบริการไปรษณีย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 และร้อยละ 11.8 ตามลำดับ เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2566 การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 8.4 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 8.0 ในปี 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของส่งออก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

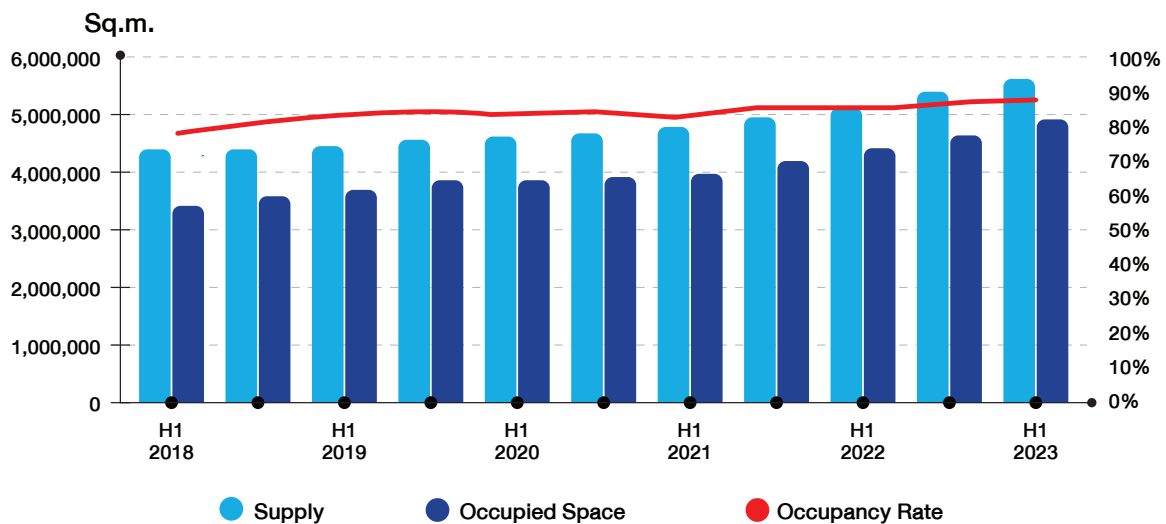
ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) สู่ภาคการผลิตเป็นมูลค่าสุทธิ 26,510 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.25 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 60.24 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากมูลค่าการลงทุน 66,700 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 และ 66,690 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ตามลำดับ

อุปทานที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots - SILP) ยังคงทรงตัวที่ 164,441 ไร่ ยอดขายที่ดินรวม 613 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากยอดขายที่ดิน 523 ไร่ ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 และ 311 ไร่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ด้านการลงทุนและการร่วมทุนธุรกิจอุตสาหกรรมใหญ่ ๆ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ได้มีการประกาศการร่วมทุนระหว่างเครือสหพัฒน์ โดย บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท Zhen Ding Tech ผู้ดำเนินธุรกิจออกแบบค้นคว้าวิจัย พัฒนา ผลิตและจำหน่ายแผงวงจรมพิมพ์ (Printed Circuit Board, PCB) รายใหญ่อันดับ 1 ของโลก ในการก่อตั้งโรงงานบนพื้นที่กว่า 300 ไร่ ณ สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์กบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี โดยโครงการดังกล่าวเริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม 2566 โดยคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่าการลงทุนในเฟสแรกประมาณ 10,000 ล้านบาท และมากกว่า 50,000 ล้านบาทในปี 2573 นอกจากนี้ยังมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรม 2 รายใหญ่ได้ประกาศเพิ่มทุนต่อเนื่อง ได้แก่ WHART และ FTREIT ด้วยมูลค่าการเพิ่มทุนประมาณ 3,566 ล้านบาท และ 2,090 ล้านบาท ตามลำดับ

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

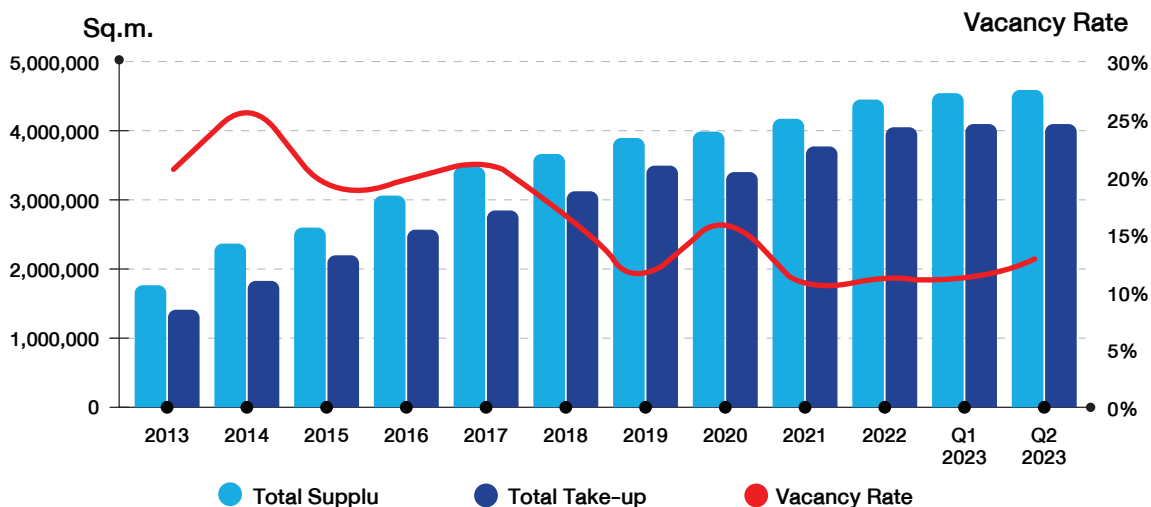
Supply, Demand & Occupancy Rate



ที่มา : Knight Frank Thailand, Q2 2023

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 5.57 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 203,150 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อัตราการครอบครองพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 88

Supply, Demand, and Vacancy Rate of MLP

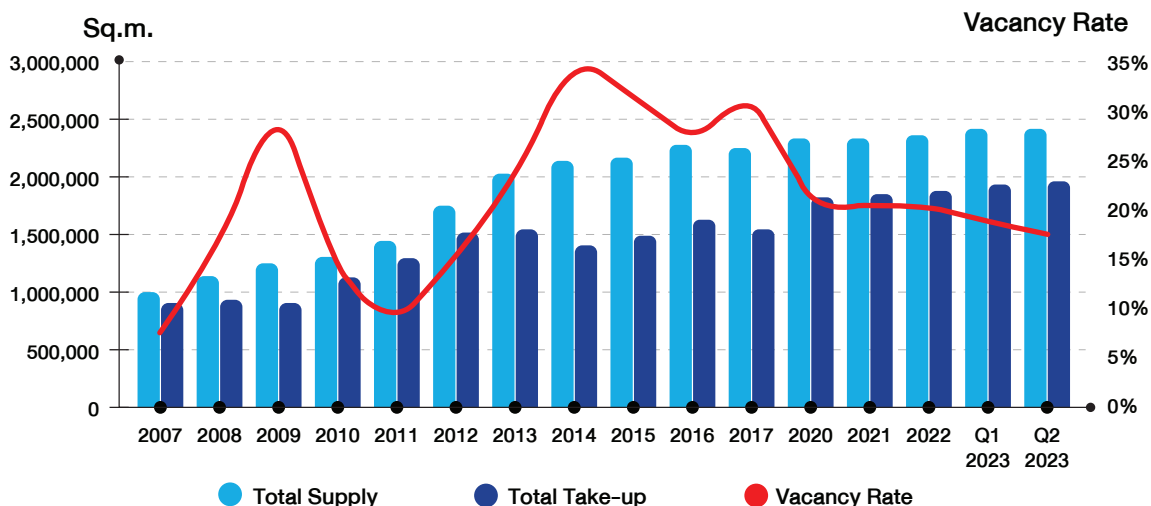


ที่มา : CBRE Research, Q2 2023

สำหรับคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสมัยใหม่ จากการสำรวจของ CBRE มีพื้นที่ให้เช่ารวม 4,596,262 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 103,691 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 10.0 ไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 เป็นร้อยละ 11.8 ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

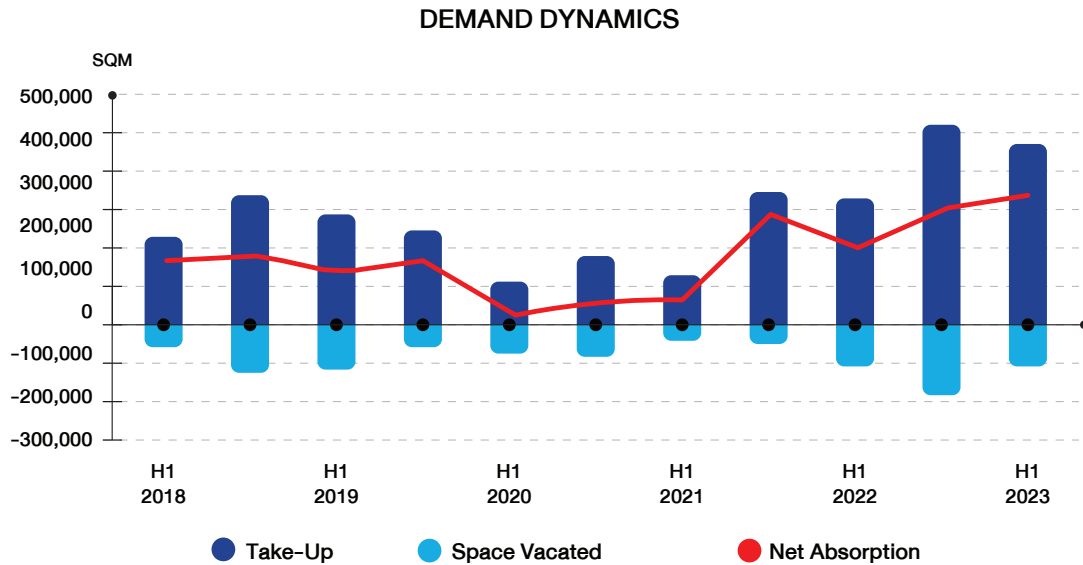
Supply, Demand, and Vacancy Rate of RBF



ที่มา : CBRE Research, Q2 2023

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีพื้นที่เช่าเท่ากับในไตรมาสก่อนหน้า ที่ 2,420,744 ตารางเมตร อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 1,986,916 ตารางเมตร คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้อัตราพื้นที่ว่างลดลงเป็นร้อยละ 17.9 ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 จากร้อยละ 19.0 ในไตรมาสที่ 1

อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่



ที่มา : Knight Frank Thailand, Q2 2023

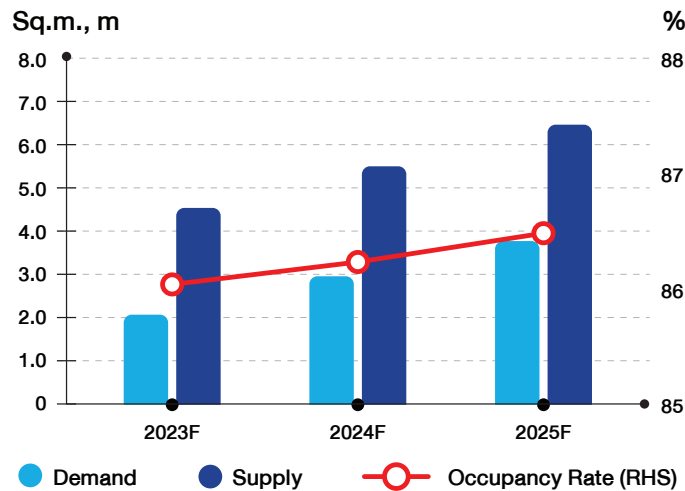
ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดอยู่ที่ 282,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าพื้นที่ได้แก่ ธุรกิจบริการโลจิสติกส์ ธุรกิจสินค้าที่ใช้หมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) และอิเล็กทรอนิกส์ โดยกลุ่มธุรกิจที่กำลังเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ได้แก่ กลุ่มธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้า และระบบพลังงานแสงอาทิตย์ ทางด้านสัญญาเช่า ผู้เช่ายังคงครองสัดส่วนใหญ่ที่สุด แต่ปัจจุบันเริ่มมีผู้ประกอบการสัญชาติจีนเข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจมากขึ้น

สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ไม่มีอุปทานใหม่ แต่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักมองหาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า หรือเพื่อซื้อ มากกว่าการลงทุนก่อสร้างโรงงานเอง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

จากบทวิเคราะห์ แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม ปี 2566 – 2568 : ธุรกิจคลังสินค้า โดย Krungsri research พบว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เขามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย ที่ได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ที่ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ทั้งยังส่งผลดีต่อภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังเน้นไปที่การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมในโซนระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เช่น การขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย ของกลุ่มยานยนต์ไฟฟ้า และการเช่าคลังสินค้าเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์

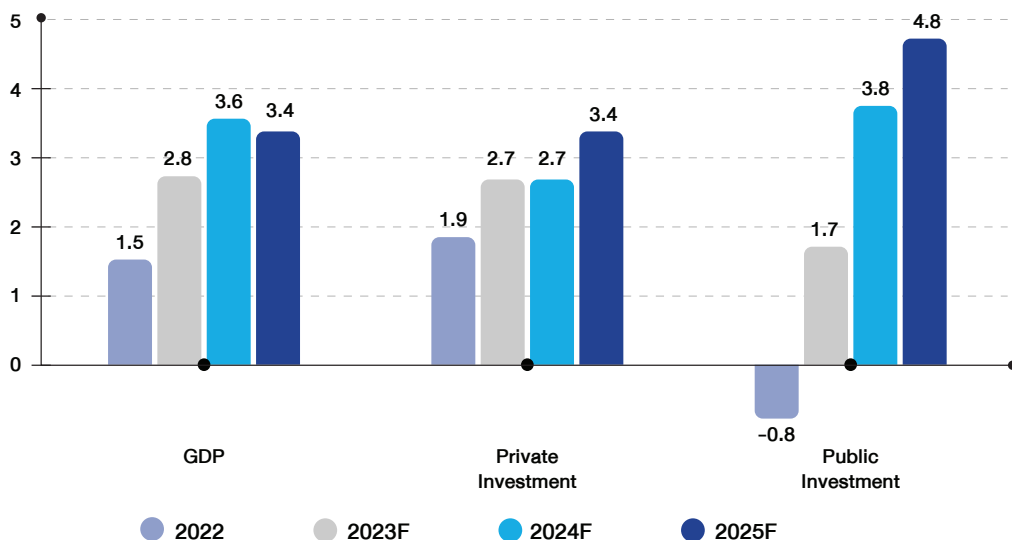
Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse



Krungsri research ประเมินว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เขามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในอัตราไม่สูงมากนัก โดยคาดว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร และอัตราการเช่าอยู่ที่ 86% ขณะที่อุปทานรวมจะเพิ่มเป็น 6.7 ล้านตารางเมตร และในช่วงปี 2566 - 2568 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 5.6% ต่อปี โดยจะขึ้นอยู่กับ 3 ปัจจัยดังนี้

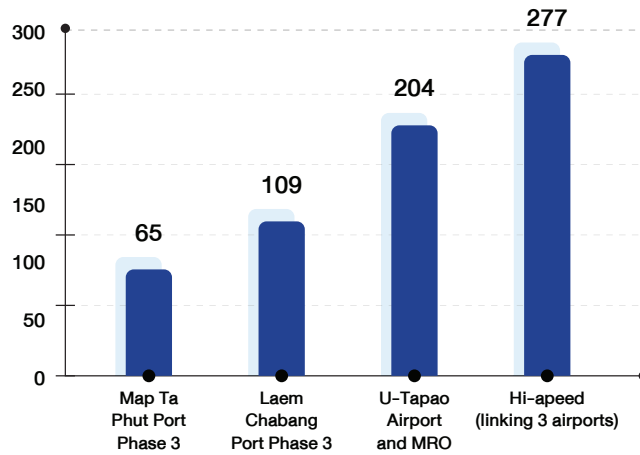
1. การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย โดย Krungsri research คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 - 2568 จะเติบโต 3.6% และ 3.4% ตามลำดับ

Thailand GDP and Investment (%)



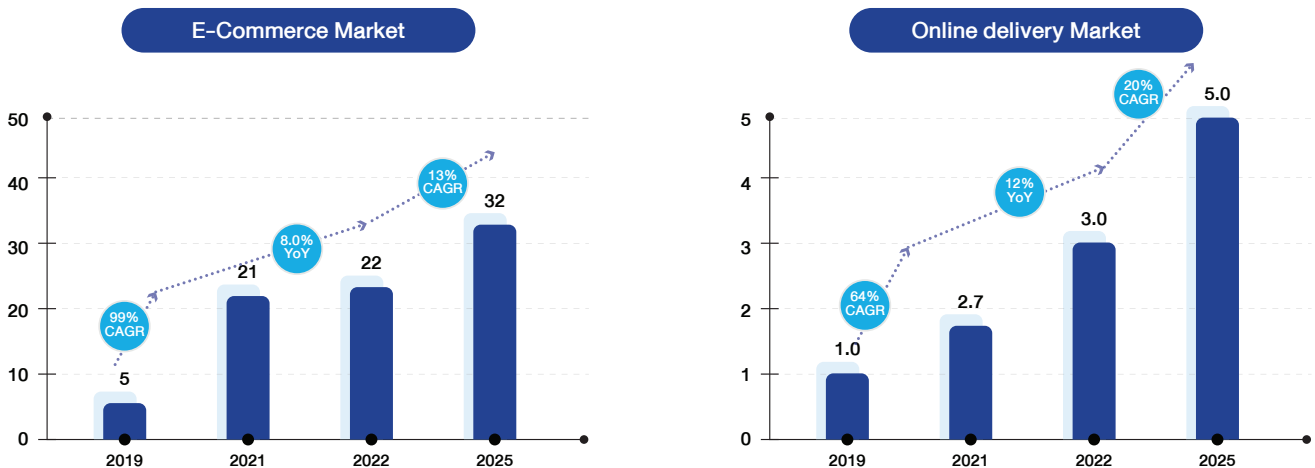
2. การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะเขต EEC เฟส 2 ช่วงปี 2566 - 2570 ซึ่งจะมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมพื้นที่ระหว่างภูมิภาคให้สะดวกยิ่งขึ้น

Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
(Billion Baht)



3. การเติบโตของธุรกิจ E-commerce และ Logistic โดย e-Conomy SEA2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565 - 2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ เพื่อให้มีการเช่า ใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจ E-Commerce

Growth of e-Commerce in Thailand (Billion USD)



อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าจำนวนมาก ประกอบกับการขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าโดยผู้ประกอบการรายเดิมที่ทำธุรกิจนี้อยู่แล้ว ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการแข่งขันสูงขึ้นไปด้วย และอาจทำให้บางพื้นที่อาจเกิดอุปทานส่วนเกิน ซึ่งอาจมีผลต่อการพิจารณาปรับขึ้นอัตราค่าเช่า

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินหลักในทั้ง 3 โครงการแล้ว มูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวจะเท่ากับศูนย์

1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 31 ปี 32 ปี และ 13 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามลำดับ ซึ่งทรัพย์สินได้รับการตรวจสอบสภาพอาคาร ความแข็งแรงของโครงสร้างเชิงลึก รวมถึงระบบและอุปกรณ์ประกอบ สรุปได้ว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง มีอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมใช้งานตามที่กฎหมายกำหนด และไม่พบสิ่งบอเหตุที่จะทำให้อาคารวิบัติ และมีอายุการใช้งานนับตั้งแต่วันที่ทำการทดสอบ (30 ส.ค. 2565) ประมาณ 35 ปี ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาสิทธิการเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี ในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักมีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และหรือสำรองเงินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ แผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ตราสารหนี้ เป็นต้น)

1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องเนื่องให้เช่า หากในอนาคตมีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 รายแรกเช่าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 87.44 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.30 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอดีตอยู่ในระดับที่สูงมาโดยตลอด จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่ารายใหญ่จะยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาดังกล่าวเมื่อสัญญาครบกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงเรื่องการต่ออายุสัญญาดังกล่าว โดยมีนโยบายเจรจาการต่ออายุสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือน ก่อนสัญญาจะครบกำหนด ดังนั้น บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาแทนที่

อนึ่ง หากเกิดกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทฯ เห็นว่าสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณารวมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

1.5. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่ารายย่อย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่าซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) หากสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ แต่หากไม่สามารถจัดหาได้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องชำระค่าปรับเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดที่ต้องชำระสำหรับระยะเวลาสัญญาที่เหลือหรือไม่ต้องชำระค่าปรับนี้หากเช่าเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญากับผู้เช่ารายย่อยนั้น

ทั้งนี้ สัดส่วนของผู้เช่าที่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาโดยไม่ต้องชำระค่าปรับหากเช่าเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 15.55 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยหากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวและไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนได้ หรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่ารายย่อยเดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนนส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาที่ดินทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงถนนส่วนกลางภายในโครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานด้วยค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงคณะกรรมการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มีหน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า SPI จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาข้างต้นได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ SPI หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย อาจเกิดอุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้ที่ดิน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เจกเช่นลูกค้ารายอื่น ๆ ที่อยู่ในสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงข้างต้น กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และ โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์

กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด แต่กองทรัสต์ (รวมถึงผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย) จะได้รับสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวจาก SPI ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้พัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ทั้ง 3 โครงการ ตามสัญญาเช่าลงทุน (“สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออก”) ซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และกองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออกให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ถนนส่วนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก ที่ภาระจำยอมจะตกติดไปกับที่ดินทางเข้าออก (ที่ดินนายทรัพย์) ไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการที่สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกเป็นเพียงบุคคลสิทธิ กองทรัสต์ จะกำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือ ก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณี SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออก ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งที่ดินทางเข้าออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

1.8 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ ทางเข้าออกที่ติดกับถนนเจ้าคุณทหาร ซึ่งบริษัท เจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าจากถนนเจ้าคุณทหารเข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ

ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดีและ ออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ดี ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแฉวย ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วย เช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออก โครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร ตามความจำเป็น

1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

มีการติดตั้ง และ/หรือ จะมีการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าบนพื้นที่หลังคาของบางอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการ สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า หรือผู้เช่ารายย่อย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า การดำเนินการดังกล่าวของเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า จึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และ รายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของ

ระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อสัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

1.10 ความเสี่ยงจากการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC”) โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างดังกล่าวนำมาจำหน่ายต่อให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์รับโอนมาจาก SPR คือ หน้าที่ของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรีดถอนระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีเป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ อีกทั้งในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว ดังนั้น จึงคาดว่าประเด็นนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SPI ได้แต่งตั้งให้ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัทที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องที่ให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย SPI ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า SPI จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างของกองทรัสต์ หรือของ SPI ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือของ SPI รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอในการตัดสินใจ

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น SPI และ/หรือ SPR ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเข้าพื้นที่ และอาจมีความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

3.3 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงานหรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่า

ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญา หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้น จะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจจะมีเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.6 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต อาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN ไม่มีคดีความหรือข้อพิพาททางกฎหมาย

การกำกับดูแลกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีคู่มือโครงสร้างการจัดการและระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ยังมีฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงในแต่ละส่วนงานอย่างเหมาะสม ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลการโดยทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการจำนวน 9 ท่าน โดย 5 ท่านเป็นกรรมการอิสระ และไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุมโดยมติของที่ประชุมกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียงเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงาน ในเรื่องดังต่อไปนี้ เช่น

1. ผลประกอบการของทางผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้น
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
4. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
5. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
7. เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ และความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุมและดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ รวมถึงการประกาศจ่ายปันผล เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยตรง และรายงานต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ ตามประกาศก.ล.ต.ที่ สจ.54/2561 ลว. 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
 - (2.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
 - (2.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - (2.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (2.1) และ (2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- 3) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
 - (3.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
 - (3.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- 4) ระยะเวลาการรายงาน
 - (4.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
 - (4.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ
- 5) วิธีการรายงาน รายงานผ่านระบบ online ของสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้ เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำได้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้น ออกเปิดเผยเพื่อ ให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

3. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- 1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาดาดาดาเซเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้
 - 2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 2.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - 2.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 6.1 เป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย
 - 6.2 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระหว่างการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน
- 9) กรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่น้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3 และเป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 4
- 2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

3.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

3.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 1) หรือ ข้อ 2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

3.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- 4) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของ กองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- 4.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญา ที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 3 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว เกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 3 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุม ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อ การตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
- เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- 4.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 3.2 หรือ ข้อ 3.3 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่าง กองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่น ของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย ในเรื่องดังกล่าว
- 4.3 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 4.2 (ก) หรือ 4.2 (ข) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- 5) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่ เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับภาวะวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

5. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สินจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อว่าจ้างให้จัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้คุณสมบัติ เช่น การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การดูแลและให้บริการผู้เช่า การควบคุมระบบรายได้ การควบคุมระบบค่าใช้จ่าย การติดตามหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้
2. พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ แต่หากพิจารณาแล้วไม่ต่อสัญญาจะดำเนินการสรรหารายใหม่โดยประเมินจากประสบการณ์ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่แต่ละราย
3. พิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านการคัดเลือก โดยอาจพิจารณาหรือกำหนดจากระดับความสามารถและความเหมาะสมกับราคาตลาด
4. เมื่อพิจารณาอัตราค่าตอบแทนแล้วเห็นว่า อัตราดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามระดับความสามารถหรือยังไม่มีที่เหมาะสมพอจะให้มีการต่อรองราคาในอัตราที่เหมาะสม
5. เมื่อผ่านการตกลงอัตราค่าตอบแทนแล้ว จะจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเสนอผู้มีอำนาจลงนาม

6. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ควบคุม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการจัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยแผนงานดังกล่าวครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ
2. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ โดยรายงานผลการปฏิบัติงานในการประชุม และจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติงานให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ
3. ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ มีการตรวจสอบหน้าที่ของผู้บริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในรายการตรวจสอบ (Checklist) เพื่อให้ดำเนินการเป็นไปตามแผนที่วางไว้
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่เหมาะสมกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ได้เหมาะสมตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566

7. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

1. ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ โดยจะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
3. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
4. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
5. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
6. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
8. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการทรัสต์กองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

8. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - 2.1 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
 - 2.2 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
 - 2.3 ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

9. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปแบบของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินรายปี และชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาส 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี ในรูปแบบเอกสาร สิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม
แบบ 56-REIT1	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียน
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

10. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) ประเภทการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ข) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่ออนุมัติ แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่น
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

(ค) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นมาร่วมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

(ง) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่กองทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

(จ) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(ฉ) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

- 2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- 2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หรือผู้จัดการกองทรัพย์สิน
- 2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ
- 2.8 การเลิกกองทรัพย์สิน

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่จะเป็นผลให้กองทรัพย์สินหรือการจัดการกองทรัพย์สินมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(ข) การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินจัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัพย์สิน

(ค) ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ถือหน่วยทรัพย์สินเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ที่ ทจ.49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สข.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

11. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัพย์สินมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

12. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัพย์สินได้แต่งตั้ง สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัพย์สิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 950,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาและสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยความถูกต้อง ความโปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้ความสำคัญในการดูแลและปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเสมอภาค รวมถึง ดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้ง ยังคำนึงถึงการรักษามาตรฐานในการบริการ การส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพให้แก่ผู้เช่า และการให้ความสำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี และการกระทำอันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์และการใช้แรงงานเด็ก รวมถึงการเคารพต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และสิทธิขั้นพื้นฐาน ซึ่งได้ปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน และหน่วยงานต่าง ๆ

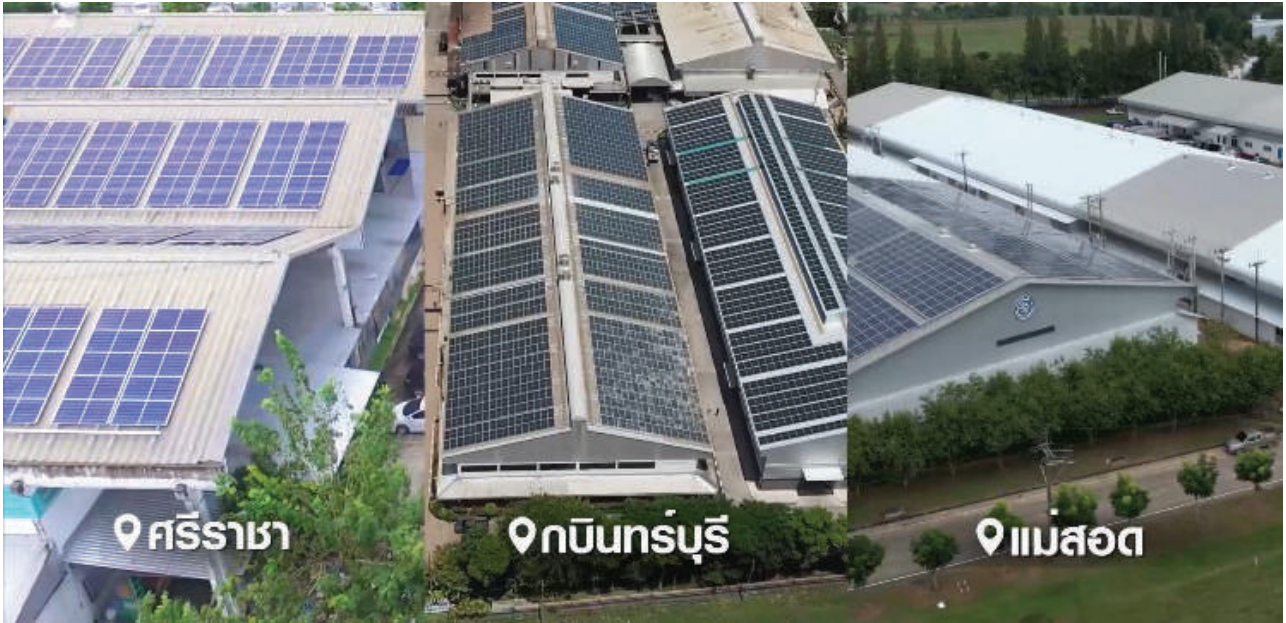
กองทรัสต์ไฮโดรเจน ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2566 ดังนี้

กองทรัสต์ไฮโดรเจนร่วมกับทรัสต์ ได้สนับสนุนทุนการศึกษาให้แก่นักเรียนและสนับสนุนการดำเนินการปรับปรุงระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ณ โรงเรียนวัดบึงบัว สำนักงานเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เพื่อสนับสนุนสื่อการเรียนการสอนและส่งเสริมกิจกรรมการเรียน และพัฒนาแหล่งการเรียนรู้ให้นักเรียน ในวันที่ 1 ธันวาคม 2566



กองทรัสต์ไฮโดรเจนได้เห็นถึงปัญหาขยะที่ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศและก่อให้เกิดปรากฏการณ์ต่าง ๆ เช่น อุทกภัย ภาวะแห้งแล้งยาวนาน มลพิษทางอากาศ และเป็นแหล่งเชื้อโรค เป็นต้น ดังนั้น จึงได้จัดหาดังขยะแยกตามประเภท เช่น ดังขยะทั่วไป ดังขยะเปียก ดังขยะอันตรายและดังขยะรีไซเคิล ในพื้นที่โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ลาดกระบัง





กองทรัสต์ไฮโดรเจน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สนับสนุนให้ผู้เช่าติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาคลังสินค้า เพื่อเป็นการนำเอาพลังงานสะอาดที่เกิดขึ้นมาจากทรัพยากรทางธรรมชาตินำกลับมาใช้หมุนเวียน และช่วยลดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นมาจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานไฟฟ้าจากพลังงานสะอาดให้มากขึ้น และกองทรัสต์ไฮโดรเจน อยู่ระหว่างการติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาในพื้นที่โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ลาดกระบัง โดยมีกำลังการผลิตทั้งสิ้น 432 kWp



ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมปล่อยเพื่อปลูก ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อฟื้นฟูทรัพยากรประมงชายฝั่งและเสริมสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์ทรัพยากรทางทะเลเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างยั่งยืน ณ ศูนย์ศึกษาธรรมชาติป่าชายเลน อ่าวคุ้งกระเบน จังหวัดจันทบุรี ในวันที่ 27 ตุลาคม 2566



ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำนโยบายและข้อกำหนดการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์มาปฏิบัติที่เป็นรูปธรรม โดยจัดให้มีการระบบการประเมินผลตนเองสำหรับพนักงานทุกคนผ่านระบบ Online เป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าร่วมกิจกรรมวันต่อต้านคอร์รัปชัน ประจำปี 2566 ภายใต้แนวคิด WHAT THE FACT? “แค่สงสัยก็เลิกรับ ACTAi เลย” ขององค์กรต่อต้านคอร์รัปชัน (ประเทศไทย) หรือ ACT ในวันที่ 6 กันยายน 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สนับสนุนทุนการศึกษาให้แก่โรงเรียนที่ขาดแคลนทุนทรัพย์ ณ โรงเรียนชุมชนบ้านท่าสองยาง ตำบล ท่าสองยาง อำเภอ ท่าสองยาง จังหวัดตาก ในวันที่ 26 ธันวาคม 2566



การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมีนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับการตรวจสอบฯ ทำหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัสต์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ความสัมพันธ์ : เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี (“ค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำ”) โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการปรับเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวนค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา อัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น : อัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการได้มา ซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน โดยค่าธรรมเนียมการบริหาร เมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมพิเศษจะไม่ต่ำกว่า 6,000,000 บาท ต่อปี (“ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ”) โดยค่าธรรมเนียม 	<ul style="list-style-type: none"> SPI เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยอัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อื่นที่สามารถ

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
		ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต่ำจะมีการ ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวน ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ ผ่านมา	เทียบเคียงกัน) และเป็นการสร้าง แรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการสร้างรายได้และบริหาร ต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่ กองทรัสต์ จะชำระให้แก่ SPI เป็น อัตราที่สะท้อน ค่าใช้จ่ายในการ บริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุ สมผล
บริษัท สหพัฒนเรียล เอสเตท จำกัด (SPR) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ SPR และเป็นผู้ถือ หุ้นใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาตกลงกระทำกร	อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำ กร	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าของข้อตกลงเกี่ยวกับ พื้นที่ว่าง ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ ที่มีระยะเวลาเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี เป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียง อัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่ โรงงานและคลังสินค้าและงาน ระบบในบริเวณใกล้เคียงกับ ทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรือ เป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่า อัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และ การให้บริการในลักษณะที่ ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายย่อย รายอื่น
บริษัท ไลออน (ประเทศไทย) จำกัด (LION) ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ LION และเป็นผู้ถือ หุ้นใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาเช่า และ ค่า ตอบแทน การให้สิทธิ ใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการ ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าราย ดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตรา ค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิ ใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคล ภายนอกในโครงการเดียวกัน และ เงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่า

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
<p>บริษัท เอช แอนด์ บี อินเทอร์เน็ต จำกัด (H&B)</p> <p>ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ H&B และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทน การให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<p>รายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน
<p>บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (TIGER)</p> <p>ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทน การให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี) 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน

บุคคล/นิติบุคคล และความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
<p>บริษัท อิมแพค ไชลาร์ จำกัด (อิมแพค ไชลาร์)</p> <p>ความสัมพันธ์ : SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของอิมแพค ไชลาร์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ให้ความยินยอมแก่อิมแพค ไชลาร์ ในการเข้าถึงและมีสิทธิใช้อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง กับการติดตั้งและดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ 		<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์ทางอ้อม จากการที่ระบบผลิตไฟฟ้าจะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคาร และอิมแพค ไชลาร์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระบบผลิตไฟฟ้า มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพค ไชลาร์ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความเสียหาย ที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่จะลงทุน ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดจากระบบผลิตไฟฟ้า การติดตั้ง และ/หรือ การดำเนินงานใด ๆ ของอิมแพค ไชลาร์ ที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้า อิมแพค ไชลาร์ ตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินวงเงินที่กำหนด รวมถึงจัดให้มีประกันภัยสำหรับระบบผลิตไฟฟ้า
<p>บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ความสัมพันธ์ : ทรัสต์ของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายอื่น

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

- 1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- 4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2. ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้
- 5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

นโยบายและกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- 2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยในข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2565	วิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของ กองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัท จัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2565	วิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของ กองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ สำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,605,000,000	2,884,591,650
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	65,610,631	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29,594,981	132,844,102
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	960,187	4,302,836
ลูกหนี้อื่น	19,280	29,200
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	727,134	673,979
สินทรัพย์อื่น	5,717,730	7,302,239
รวมสินทรัพย์	2,707,629,943	3,029,744,006
หนี้สิน		
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,819,821	30,055,268
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	46,197,022	44,995,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852,991,265	852,478,546
หนี้สินอื่น	153,667	43,605,109
รวมหนี้สิน	903,161,775	971,134,258
สินทรัพย์สุทธิ	1,804,468,168	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,982,294,283	2,047,102,922
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(177,826,115)	11,506,826
สินทรัพย์สุทธิ	1,804,468,168	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.6870	9.9105
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565) (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	223,491,501	18,607,612
รายได้ดอกเบี้ย	429,706	95,279
รายได้อื่น	33,581	-
รวมรายได้	223,954,788	18,702,891
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15,519,064	972,342
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,383,021	1,269,431
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,568,806	338,515
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	769,120	72,819
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,246,362	943,287
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	951,375	400,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,658,322	256,841
ต้นทุนทางการเงิน	40,889,838	2,942,830
รวมค่าใช้จ่าย	87,985,908	7,196,065
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	135,968,880	11,506,826
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	610,631	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(279,591,650)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(278,981,019)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(143,012,139)	11,506,826
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	-	2,047,102,922
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(46,320,802)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(64,808,639)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิ	(254,141,580)	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	2,058,609,748	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	1,804,468,168	2,058,609,748
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด	207,720,000	-
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด	207,720,000	207,720,000

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565) (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(143,012,139)	11,506,826
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		(2,884,591,650)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(65,000,000)	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น)	3,342,649	(4,302,836)
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	9,920	(29,200)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(53,155)	(673,979)
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	1,584,509	(7,302,239)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(26,504,586)	18,280,897
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	1,201,687	44,995,335
หนี้สินอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	(43,451,442)	43,605,109
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนักยืมระยะยาว	512,719	43,546
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(610,631)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	279,591,650	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40,889,838	2,942,830
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	48,501,019	(2,775,525,361)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท		2,077,200,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(18,509,758)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียมน)		852,435,000
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท	(46,320,802)	-
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท	(64,808,639)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(40,620,699)	(2,755,779)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(151,750,140)	2,908,369,463
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(103,249,121)	132,844,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	132,844,102	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	29,594,981	132,844,102

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ขดเซย์ค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำกร (%)	99.24%	99.66%	- 0.42%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ขดเซย์ค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำกร (%)	99.74%	100.00%	- 0.26%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	119,701	118,931	0.65%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	233.49	18.61	1,101%
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น (ล้านบาท)	0.46	0.09	411%
รายได้รวม (ล้านบาท)	223.95	18.70	1,098%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(87.98)	(7.19)	1,124%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	135.97	11.51	1,081%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(278.98)	-	100%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไร(ขาดทุน)สุทธิ) (ล้านบาท)	(143.01)	11.51	-1,342%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(63.86%)	61.55%	-1,342%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 69% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 31% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,707.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.16 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 21,982.29 และ 177.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.6870 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 223.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,097.59 จากปี 2565 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตามในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 278.98 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 143.01 ล้านบาท หรือ 0.6885 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 154.52 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,342.48 จากปี 2565

อย่างไรก็ตาม หากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 278.98 ล้านบาท ใน 2566 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 135.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,081.32 จากปี 2565

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2567 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 2 ล้านบาท และ การชำระหนี้เงินกู้ยืม ไม่เกิน 3 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	223.49	18.61	1,101%
รายได้ดอกเบี้ย	0.43	0.09	378%
รายได้อื่น	0.03	-	100%
รวมรายได้	223.95	18.70	1,098%

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 - 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.70 ต่อปี ในปี 2566 (ร้อยละ 0.35 - 0.50 ต่อปี ในปี 2565) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 - 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15.52	0.97	1,500.00%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13.38	1.27	953.54%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3.57	0.34	950.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.77	0.07	1,000.00%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.25	0.94	1,096.81%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.95	0.40	137.50%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.65	0.26	534.62%
ต้นทุนทางการเงิน	40.89	2.94	1,290.82%
รวมค่าใช้จ่าย	87.98	7.19	1,123.64%

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก สาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท สหพัฒนานิเทศอริโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้าง
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ คือ ค่าสอบบัญชี ซึ่งจ่ายให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- ต้นทุนทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 855.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5% ต่อปี

3) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 278.98 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,707.63 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,605.00 ล้านบาท ลดลง 279.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10 จากปีก่อน เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง
- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 65.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.61 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100 จากปีก่อน เนื่องจากลงทุนในกองทุนรวม ในปี 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,605.00	2,884.59	-10%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	65.61		100%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29.59	132.85	-78%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	0.96	4.30	-78%
ลูกหนี้อื่น	0.02	0.03	-33%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.73	0.67	9%
สินทรัพย์อื่น	5.72	7.30	-22%
รวมสินทรัพย์	2,707.63	3,029.74	-11%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 903.16 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 852.99 ล้านบาท สาเหตุมาจากเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.82	30.05	-87%
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	46.20	45.00	3%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852.99	852.48	0%
หนี้สินอื่น	0.15	43.60	-100%
รวมหนี้สิน	903.16	971.13	-7%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.6870 บาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	1,804.47	2,058.61	-12%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.6870	9.9105	-12%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	48.50	(2,775.53)	-102%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(151.75)	2,908.37	-105%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(103.25)	132.84	-178%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	132.84	-	100%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	29.59	132.84	-78%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี 29.59 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 48.50 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.75 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 48.50 ล้านบาท ประกอบด้วย การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 143.01 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 65 ล้านบาท หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 43.45 ล้านบาท และ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 279.59 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.75 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 46.32 ล้านบาท เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 64.81 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 40.62 ล้านบาท

5 อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	31.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า	4.83

หมายเหตุ:

^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

^{b/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	8.6870	9.9105
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	(0.6885)	0.0554
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{1/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	4.83	4.84
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	33.36	32.05
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.50	0.47
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{2/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	31.58	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{3/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.47	0.42

หมายเหตุ:

^{1/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน)

^{2/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

^{3/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

รายงานความเห็นทรีสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD.

รายงานความเห็นทรีสต์

19 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรีสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะทรีสต์ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ทรีสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวธนิศา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ในฐานะทรีสต์ของกองทรีสต์

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม เรื่องสำคัญในการ ตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 2,605 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.21 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคา ยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบและพิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงาน การประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมิน ราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและเหมาะสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ใน การประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของ กองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น และข้าพเจ้าได้ สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มี เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือ มาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะ จะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วิชาติ โลกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2567

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 2,884,591,650 บาท)	6	2,605,000,000	2,884,591,650
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน: จำนวน 65,000,000 บาท (31 ธันวาคม 2565: ไม่มี))	7	65,610,631	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	29,594,981	132,844,102
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9	960,187	4,302,836
ลูกหนี้อื่น	16	19,280	29,200
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		727,134	673,979
สินทรัพย์อื่น		5,717,730	7,302,239
รวมสินทรัพย์		2,707,629,943	3,029,744,006
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	3,819,821	30,055,268
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ		46,197,022	44,995,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	852,991,265	852,478,546
หนี้สินอื่น		153,667	43,605,109
รวมหนี้สิน		903,161,775	971,134,258
สินทรัพย์สุทธิ		1,804,468,168	2,058,609,748

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา)

กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	11	1,982,294,283	2,047,102,922
กำไร(ขาดทุน)สะสม	12	(177,826,115)	11,506,826
สินทรัพย์สุทธิ		1,804,468,168	2,058,609,748
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.6870	9.9105
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

วัตถุประสงค์ของทุนของกรมการช่างเทคนิคและสถานศึกษา 10 แห่ง

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุนที่ลงทุน	ชื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารโรงงาน/ที่ดินที่	2566		2565		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเชิงรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเชิงรวม (บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา ศรีราชา ตำบลหนองทาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 15944, 21814 สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา กบินทร์บุรี ตำบลนพบุรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี 4207, 18530, 89280	9-0-71.49 16,145	14,760	337,214,848 295,000,000	337,214,848 337,214,848	11.05 10.33	337,214,848 266,739,666	337,214,848 266,739,666
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอโศกพัฒนา แม่สอด ตำบลแม่ภาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก 34896, 46829, 46830, 46831	22-1-31.85	23,303	248,000,000	272,918,716 272,918,716	9.28 9.28	272,918,716 272,918,716	272,918,716 272,918,716
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตั้งสินค้า จำนวน 1 หลัง โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แขวงคลองสามประเวศ เขตคลองระบิง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 48854, 50580	47-0-79.40	64,723	1,786,000,000	2,007,718,420 2,007,718,420	66.88 66.88	2,007,718,420 2,007,718,420	2,007,718,420 2,007,718,420
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			2,605,000,000 2,884,591,650	2,884,591,650 2,884,591,650	97.54 97.54	2,884,591,650 2,884,591,650	2,884,591,650 2,884,591,650

(นายปิยะพงษ์ ทินนุประภา)

กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัพย์สินฯ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่

สำหรับปี
สิ้นสุดวันที่

29 พฤศจิกายน 2565
ถึงวันที่

หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	223,491,501	18,607,612
รายได้ดอกเบี้ย	429,706	95,279
รายได้อื่น	33,581	-
รวมรายได้	223,954,788	18,702,891
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15,519,064	972,342
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15, 16	13,383,021
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15, 16	3,568,806
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	769,120
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	11,246,362
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		951,375
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,658,322
ต้นทุนทางการเงิน		40,889,838
รวมค่าใช้จ่าย	87,985,908	7,196,065
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	135,968,880	11,506,826
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	610,631
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	6	(279,591,650)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(278,981,019)	-

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่

สำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565
ถึงวันที่

หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	135,968,880	11,506,826
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(278,981,019)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(143,012,139)	11,506,826
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	11 -	2,047,102,922
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13 (46,320,802)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11 (64,808,639)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิ	(254,141,580)	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	2,058,609,748	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	1,804,468,168	2,058,609,748
	-	-
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	207,720,000	-
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่

สำหรับปี
สิ้นสุดวันที่

29 พฤศจิกายน 2565
ถึงวันที่

31 ธันวาคม 2566

31 ธันวาคม 2565

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(143,012,139)	11,506,826
ปรับกระทบรายการการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	(2,884,591,650)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(65,000,000)	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น)	3,342,649	(4,302,836)
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	9,920	(29,200)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(53,155)	(673,979)
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	1,584,509	(7,302,239)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(26,504,586)	18,280,897
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	1,201,687	44,995,335
หนี้สินอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	(43,451,442)	43,605,109
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	512,719	43,546
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(610,631)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	279,591,650	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40,889,838	2,942,830
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	48,501,019	(2,775,525,361)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	2,077,200,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(18,509,758)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม)	-	852,435,000
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(46,320,802)	-
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(64,808,639)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(40,620,699)	(2,755,779)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(151,750,140)	2,908,369,463
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(103,249,121)	132,844,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	132,844,102	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 8)	29,594,981	132,844,102

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 14.15 และร้อยละ 10.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี หากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จาก การให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือ ค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน งวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมิน หลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ มี การประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือ ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพ คล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการ เบิกใช้

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึก ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่ง โดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วน ได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีคอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีคอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราคอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีคอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่	
	สำหรับปี	วันที่ 29 พฤศจิกายน
	สิ้นสุดวันที่	2565 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด	2,884,592	-
บวก: ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	-	2,884,592
หัก: ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(279,592)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด	<u>2,605,000</u>	<u>2,884,592</u>

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 2,885 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน/ คลังสินค้า
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี	41-0-67.22	54,208	20
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	47-0-79.40	64,723	1
รวม	88-1-46.62	118,931	21

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับมูลค่าตามวิธีราคาทุนจำนวน 2,885 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนที่เป็นไปตามกลไกตลาดและเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดังกล่าวจำนวน 280 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	2566
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5 - 10.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างองกรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 1,786 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กองทรัสต์ฯมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคาร โรงงานและคลังสินค้า โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ภายใน 1 ปี	206,499	213,943
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	81,474	243,489
มากกว่า 3 ปี	83,864	99,632

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
ลงทุนเพิ่ม	65,000
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	611
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	65,611

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินสด (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2566	2565	2566	2565
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	29,585	132,844	0.70	0.35 - 0.50
เงินฝากกระแสรายวัน	10	-	-	-
รวม	29,595	132,844		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างค่านับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	489	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	2	3,503
ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	469	800
รวม	960	4,303

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างปีปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	(หน่วย: พันบาท)		(หน่วย: พันบาท)	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ตัดจำหน่าย
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	855,000	-	855,000	-
หัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอดัตถบัญญัติ	(2,521)	512	(2,009)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	852,479	512	852,991	-

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วน of กองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

	จำนวน หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565	207,720	10.000	2,077,200
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(0.145)	(30,097)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	207,720	9.855	2,047,103
หัก: การลดทุนในระหว่างงวด	-	(0.312)	(64,809)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	207,720	9.543	1,982,294

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้น โดยมีทุนจำนวน 207,720,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 2,077 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน ทั้งนี้ ทุนจากผู้ถือหุ้นแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยยอดสุทธิหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ครั้งที่ 1	0.1620	33,651
ครั้งที่ 2	0.1500	31,158
รวม	0.3120	64,809

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

12. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่
	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กำไรสะสมต้นงวด	11,507	-
บวก: กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ	(143,012)	11,507
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 13)	(46,321)	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายงวด	(177,826)	11,507

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(ล้านบาท)
12 พฤษภาคม 2566	29 พฤศจิกายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.2230	46,321
			46,321

14. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ ได้ตกลงชำระค่าเช่าและ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ดังนี้

- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ฯ ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าซึ่งผู้เช่ามีระยะเวลาเช่าคงเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ มีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ ในอัตราส่วนต่างและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินนั้นได้

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา แต่สูงสุดจะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทริสตีของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ฯ คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ฯ กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมบริหารและค่าธรรมเนียมพิเศษรวมกันต้องไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี สำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> - เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า - เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	<ul style="list-style-type: none"> - เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	973,632	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,246	943	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,905	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
เงินชดเชยจากการดำรงส่วนการเช่า	1,123	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	1,838,169	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
เงินชดเชยจากการดำรงส่วนการเช่า	8,075	85	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,383	1,269	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,569	339	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		
เจ้าหนี้อื่น	29	11,653
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	962	962
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น	-	820
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้อื่น	9	2
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้างจ่าย	1,108	1,295
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	295	345

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 65 ล้านบาท และ 2,885 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.36 และร้อยละ 140.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามลำดับ

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 146 ล้านบาท (2565: 11 ล้านบาท)

19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,605,000	2,605,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	65,611	-	65,611

	(หน่วย: พันบาท)			
	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,884,592	2,884,592

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30	-	30	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	1	1	-
	30	1	31	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4	4	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	853	-	853	หมายเหตุ 10
	853	50	903	

(หน่วย: ล้านบาท)

2565

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133	-	133	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	4	4	-
	133	4	137	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	30	30	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	45	45	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852	-	852	หมายเหตุ 10
	852	75	927	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในแสดงฐานะการเงิน

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติให้ลดทุนที่ออกและชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1525 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 27 มีนาคม 2567

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

Hydrogen REIT Management

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910
ถนนพระรามที่ 4 แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

 โทรศัพท์ : 02-219-1675

 ir.@hydrogenrm.co.th

 www.hydrogenreit.com