

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

Hydrogen REIT 

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
(HYDROGEN)

สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2
1. ข้อมูลทั่วไป 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 4. ปัจจัยความเสี่ยง 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ 6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 2 ส่วนที่ 2 หน้า 2 ส่วนที่ 2 หน้า 15 ส่วนที่ 2 หน้า 21 ส่วนที่ 2 หน้า 31 ส่วนที่ 2 หน้า 31
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8. โครงสร้างการจัดการ 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์ 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 2 ส่วนที่ 3 หน้า 5 ส่วนที่ 3 หน้า 20 ส่วนที่ 3 หน้า 36 ส่วนที่ 3 หน้า 38 ส่วนที่ 3 หน้า 39
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 4
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์ 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 2 ส่วนที่ 4 หน้า 6 ส่วนที่ 4 หน้า 12
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับราคาประเมินทรัพย์สิน เอกสารแนบ 5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

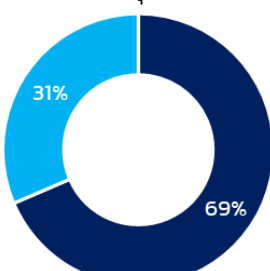
ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

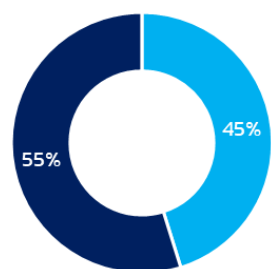
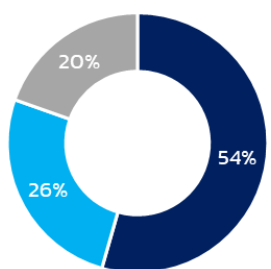
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	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	อายุเฉลี่ยคงเหลือตวงน้ำหนักของ	
Price / NAV	1.11 เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	1.28 ปี

สัดส่วนการลงทุน	โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์										
<p>100% ลงทุนทางตรง</p>  <p>■ กรรมสิทธิ์ ■ สิทธิการเช่า</p> <p>หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2566</p>	<table border="1"> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td> <td>2,707.63 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td> <td>903.16 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td> <td>1,982.29 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ขาดทุนสะสม</td> <td>177.83 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม</td> <td>31.58% ของ สินทรัพย์รวม</td> </tr> </table>	สินทรัพย์รวม	2,707.63 ล้านบาท	หนี้สินรวม	903.16 ล้านบาท	ส่วนทุน	1,982.29 ล้านบาท	ขาดทุนสะสม	177.83 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	31.58% ของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์รวม	2,707.63 ล้านบาท										
หนี้สินรวม	903.16 ล้านบาท										
ส่วนทุน	1,982.29 ล้านบาท										
ขาดทุนสะสม	177.83 ล้านบาท										
สัดส่วนการกู้ยืม	31.58% ของ สินทรัพย์รวม										

สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร	สัดส่วนการเช่าแบ่งตามที่ตั้ง
 <p>■ คลังสินค้า ■ โรงงาน</p>	 <p>■ กทม. ■ EEC ■ ภาคเหนือ</p>
หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	สิทธิการเช่า	295	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	276	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา แม่สอด	สิทธิการเช่า	248	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	1,786	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวม		2,605	

หมายเหตุ: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2566

นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันทำการสุดท้ายของปี

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	29,400,000	14.15
2	สหพัฒนรีเรียลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3	ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4	เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5	แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign Holding : 1.21%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	จำนวนต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
2565 ¹	-	-	-
2566	0.2230 ²	0.4645	0.6875
ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	0.2230	0.4645	0.6875

หมายเหตุ : ¹ รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2565, งดจ่ายปันผล

² จ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่ 29 พฤศจิกายน 2565 - 31 มีนาคม 2566

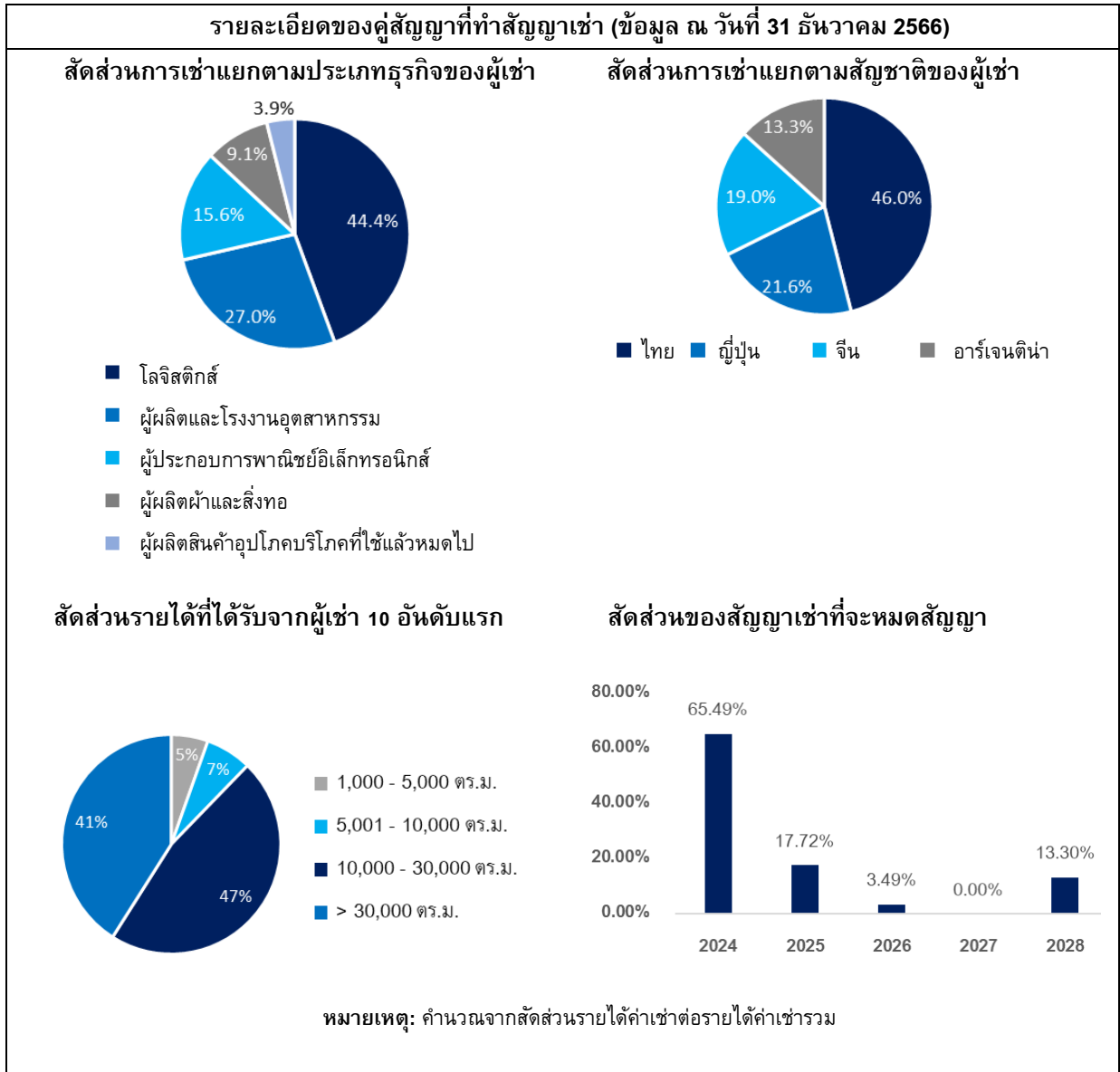
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ณ รอบปีบัญชี 2566 มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการจากผู้ให้สัญญาเป็นจำนวน 8.08 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสัญญาตกลงกระทำการได้ดังนี้

รายการ	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา ศรีราชา	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา กบินทร์บุรี	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา แม่สอด	โครงการไท เกอร์ สุวรรณ ภูมิ ดีซี
ระยะเวลาในการสนับสนุนผลตอบแทน				
- สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยได้เช่าอยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน”) แต่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี”)	1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2566)			
- สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ว่าง”)	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)			
- สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี				12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4 การประกันรายได้



อัตรการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
1.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา	14,760	100
2.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	16,145	100
3.	โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด	24,073 ¹	98
4.	โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	64,723	99

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	18.61	223.49
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	ล้านบาท	0.09	0.46
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (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
ส่วนของลดต้นทุนต่อหน่วย	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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

<p>ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 69% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 31% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตรากำไรต่อพื้นที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตรากำไรเช่าอยู่ที่ 99%</p> <p>งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</p> <p>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</p>
--

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 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนืองยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

<p>ปัจจุบันเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 31.58 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน</p>

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	15,519,064	11.41%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,383,021	9.84%
3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	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%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**
 - 1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพต้องลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
 - 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง
 - 1.4. ความเสี่ยงจากการกระจัดตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
 - 1.5. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่ารายย่อย
 - 1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย
 - 1.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์
 - 1.8. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
 - 1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - 1.10. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี
- 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์**
 - 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา
- 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**
 - 3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
 - 3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**
 - 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

- 4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์
- 4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ 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

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริษัท	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,077,200,000 บาท
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้าเซ็นเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแล

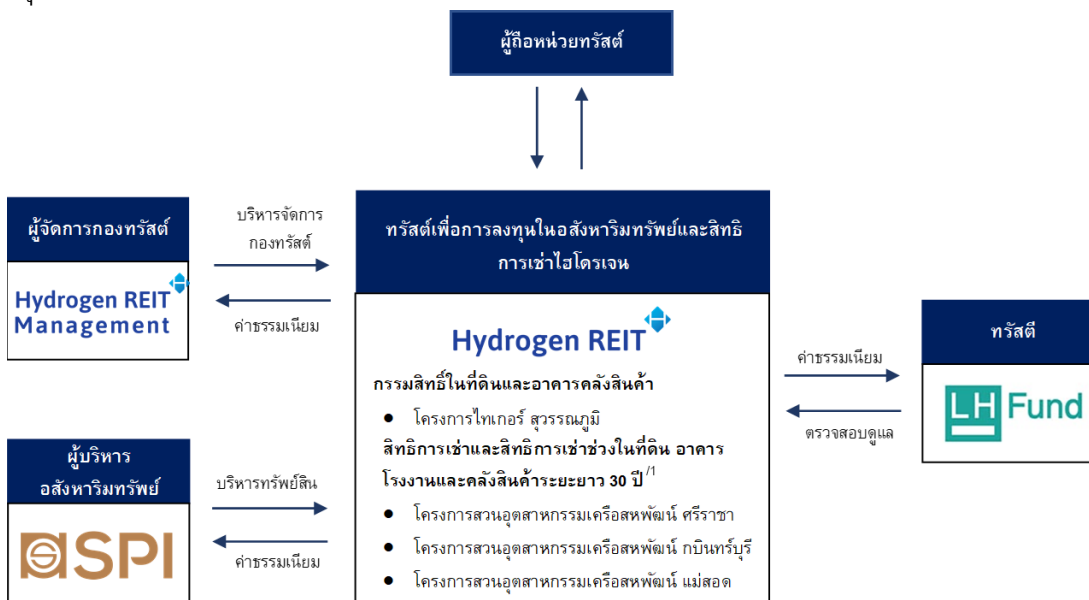
ของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ฯ ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2566 ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ :

^{1/} นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก 1 ธันวาคม 2565

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ HYDROGEN เป็นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด หรือ LH Fund ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีอำนาจและความสามารถตามกฎหมายในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินในภาพรวม กำหนดนโยบายในการดำเนินการ และได้แต่งตั้งให้บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์ และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 5 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มและสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ผ่านเว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือแจ้งความประสงค์มาทางอีเมลล์ ir@hydrogenrm.co.th

ด้านความเกี่ยวโยง

โดย SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทำให้ SPI เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.6 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

ทั้งนี้ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒนา ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒนา กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเรือสพพัฒนา แม่สอด

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ เช่าพื้นที่ เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุ อาคาร เฉลี่ย ² (ปี)
1.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชา	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 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 ตาราง วา	14,760	100	32
2.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 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 ตาราง วา	16,145	100	33
3.	โครงการสวน อุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ แม่สอด	ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 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) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น หม้อ แปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบ เช่น สายส่ง และเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้า และเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น	22 ไร่ 1 งาน 31.85 ตาราง วา	24,073 ³	98	14

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน โดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการ เช่าพื้นที่ เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	อายุ อาคาร เฉลี่ย ² (ปี)
4.	โครงการไท เกอร์ สุวรรณ ภูมิ ดีซี	แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์	(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) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) ชั้น สำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ระบบ ปรับอากาศแบบ 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.

ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



2.4.2 ราคาประเมินทรัพย์สิน

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

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุน	รูปแบบการ ลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ณ 1 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมิน ทรัพย์สิน ¹ ณ 7 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพัฒนา ศรีราชา	สิทธิการเช่า	337.21	11.69	295.00	11.32
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพัฒนา กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	266.74	9.25	276.00	10.60
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครื่องสพพัฒนา แม่สอด	สิทธิการเช่า	272.92	9.46	248.00	9.52
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	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

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ 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 มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมศรีสุพรรณ แม่สอด ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Fee) รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค (Utility Fee) รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์ที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย และรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

2.5.2 ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

(1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์ Logistics	44.36
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม Manufacturer	27.03
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ E-Commerce	15.55
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ Textiles	9.12
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	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 ดิซี	
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

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สิน ทั้งในด้านการจัดหาผู้เช่า และการดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีสภาพดีอยู่เสมอ พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยดังนี้

- สำหรับรายใหม่ที่เข้าทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน
- สำหรับรายเดิมที่ต่ออายุสัญญาเป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 0.5 เดือน

2.5.4 การประกันรายได้

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ข้อมูลผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	SPI และ/หรือ SPR (SPI ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ AA- แนวน้อม คงที่ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2566)
ระยะเวลาของการให้ข้อตกลงกระทำการ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<p>สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทั้ง 4 โครงการ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับพื้นที่ส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ว่าง”): ระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยได้เช่าอยู่ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน”) แต่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี”): ระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>สำหรับระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิดีซี:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
อัตราค่าเช่าที่รับชำระภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<p>การชดเชยรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเรียกเก็บได้จากผู้เช่ารายย่อย สำหรับพื้นที่ว่าง และ/หรือ พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี</p>

ข้อมูลผู้ให้สัญญา ตามสัญญาตกลงกระทำการ	SPI และ/หรือ SPR (SPI ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กร โดยบริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ AA- แนวโน้ม คงที่ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2566)
	<p>- ผู้ให้สัญญา ตกลงชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้ สาธารณูปโภคพื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) ตาม อัตราค่าเช่าที่ได้ตกลงกันในสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ว่าง และ/หรือ พื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี ให้แก่ผู้ให้บริการที่ เกี่ยวข้อง และ/หรือ กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ผู้ให้สัญญา เป็นผู้ เช่ารายย่อย</p> <p>การรับประกันค่าเช่าของระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และ ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ในกรณีไม่มีผู้เช่า</p> <p>- ผู้ให้สัญญา ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลา รับประกันค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ในปัจจุบัน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 6.00 ทุก ๆ 3 ปี</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ</p>

รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ณ รอบปีบัญชี 2566 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ 2 กรณี ได้แก่

(1) กรณีพื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุน ในโครงการสวน
อุตสาหกรรมเรือสหพัฒน์ ศรีราชา และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยการประกันรายได้จะเริ่มตั้งแต่
ระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี
นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2566)

(2) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 444 ตารางเมตร ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีการ
ประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568)

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

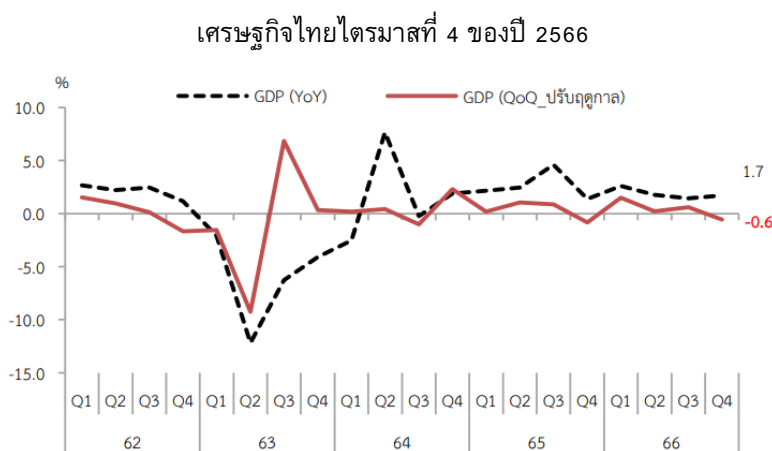
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่

	เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบ ร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับ เงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 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

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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 เป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และภาคการส่งออก รวมถึงการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐที่ลดลง แต่ยังคงมีปัจจัยบวกจากการอุปโภคบริโภคในเกณฑ์สูงและการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องของภาคเอกชน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

การอุปโภคบริโภค

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 7.4 ต่อเนื่องจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการขยายตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวด 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 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนืองร้อยละ 5.0 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนหลักๆ ในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 5.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 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) ชิ้นส่วนและแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (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 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 8.0 ในปี 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออก การขยายตัวในภาคที่ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

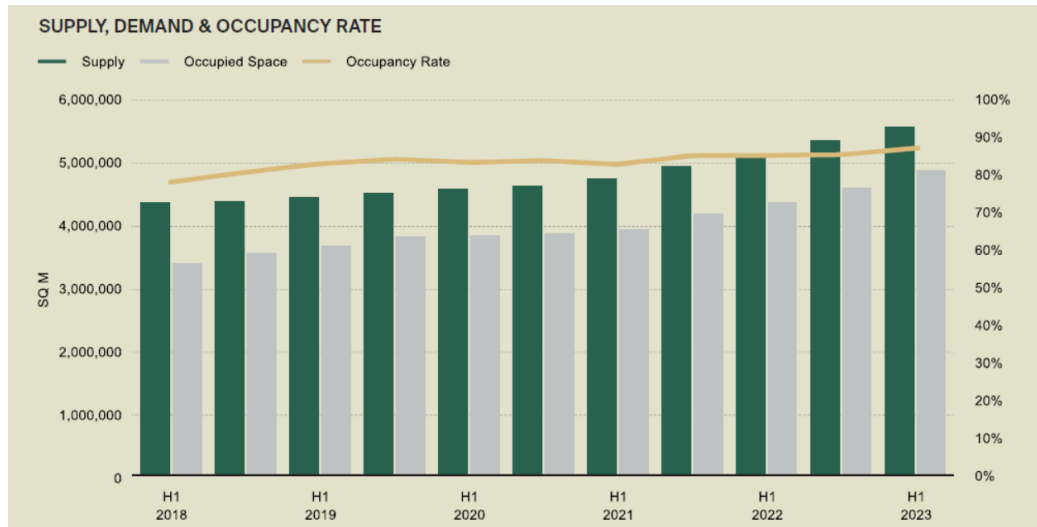
ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

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

ด้านการลงทุนและการร่วมทุนธุรกิจอุตสาหกรรมใหญ่ๆ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ได้มีการประกาศการร่วมทุนระหว่างเครือสหพัฒน์ โดย บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท Zhen Ding Tech ผู้ดำเนินธุรกิจออกแบบ คำนวณวิจัย พัฒนา ผลิตและจำหน่ายแผงวงจรพิมพ์ (Printed Circuit Board, PCB) รายใหญ่อันดับ 1 ของโลก ในการก่อตั้งโรงงานบนพื้นที่กว่า 300 ไร่ ณ สวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี 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

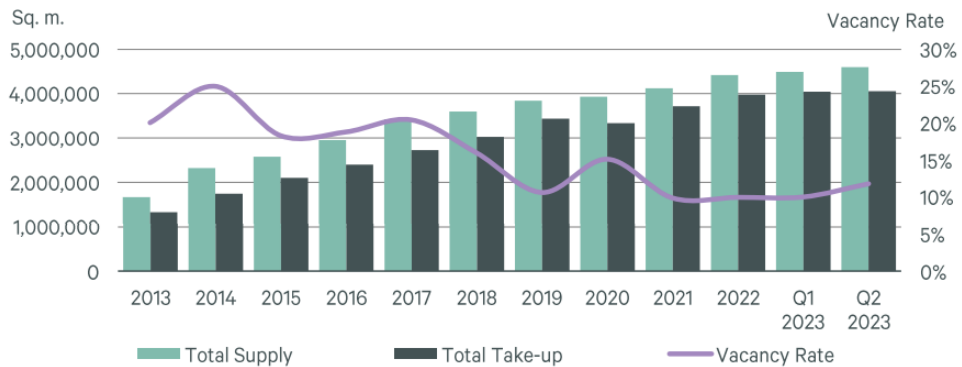
คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า



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

FIGURE 10: Supply, Demand, and Vacancy Rate of MLP

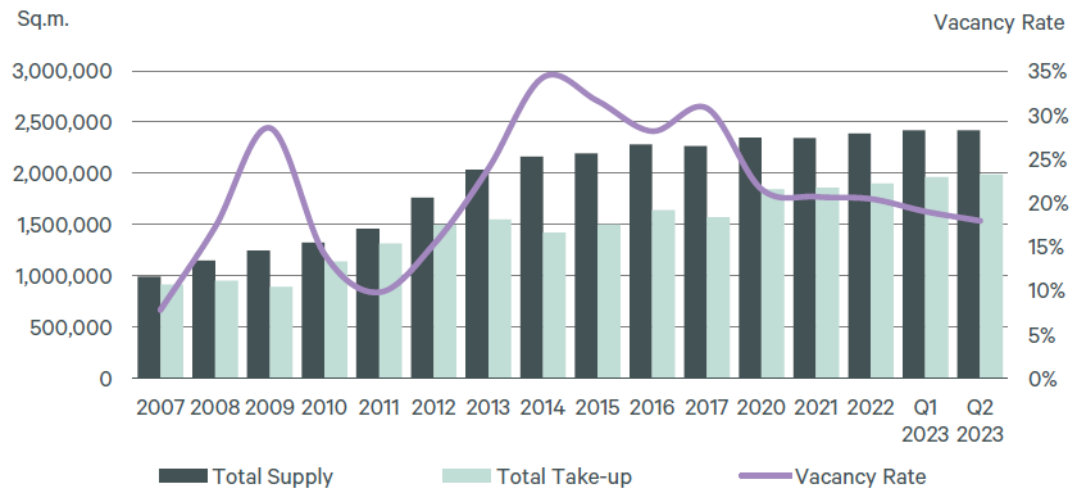


ที่มา : CBRE Research, Q2 2023

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

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

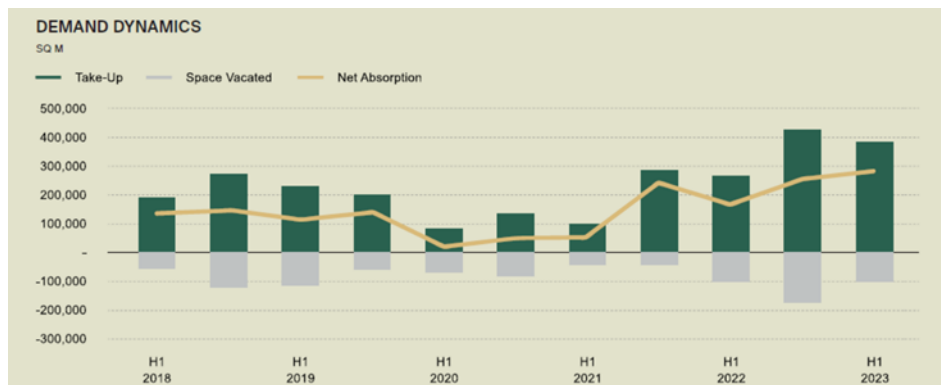
FIGURE 3: Supply, Demand and Vacancy Rate of RBF



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



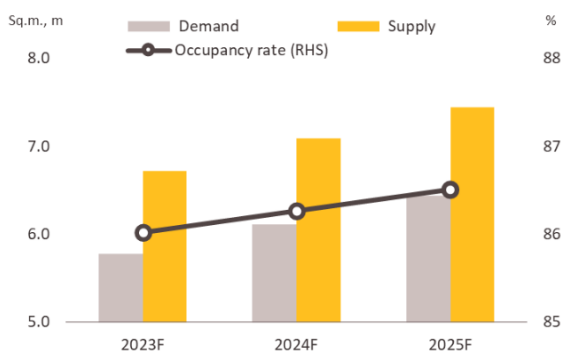
ที่มา : Knight Frank Thailand, Q2 2023

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีอัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิอยู่ที่ 282,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าพื้นที่ได้แก่ ธุรกิจบริการโลจิสติกส์ ธุรกิจสินค้าที่ใช้หมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) และอิเล็กทรอนิกส์ โดยกลุ่มธุรกิจที่กำลังเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ได้แก่ กลุ่มธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้า และระบบพลังงานแสงอาทิตย์ ทางด้านสัญญาเช่า ผู้ประกอบการยังคงครองสัดส่วนใหญ่ที่สุด แต่ปัจจุบันเริ่มมีผู้ประกอบการสัญชาติจีนเข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจมากขึ้น สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ไม่มีอุปทานใหม่ แต่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักมองหาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า หรือเพื่อซื้อ มากกว่าการลงทุนก่อสร้างโรงงานเอง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

จากบทวิเคราะห์ แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม ปี 2566 – 2568 : ธุรกิจคลังสินค้า โดย Krungsri research พบว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย ที่ได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ทั้งยังส่งผลดีต่อภาคการผลิต ขณะที่การลงทุนในประเทศยังเน้นไปที่พัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมในโซนระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เช่น การขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย ของกลุ่มยานยนต์ไฟฟ้า และการเช่าคลังสินค้าเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse

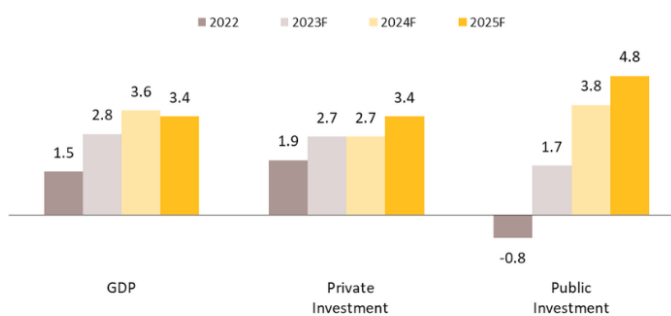


Source: Krungsri Research

Krungsri research ประเมินว่า ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในอัตราไม่สูงมากนัก 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

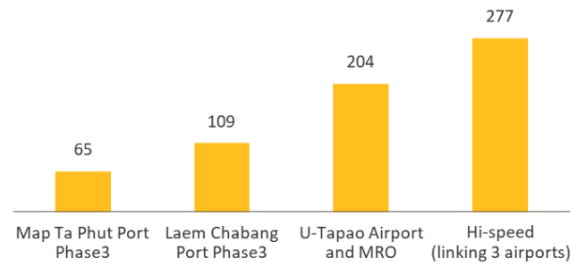
Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

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

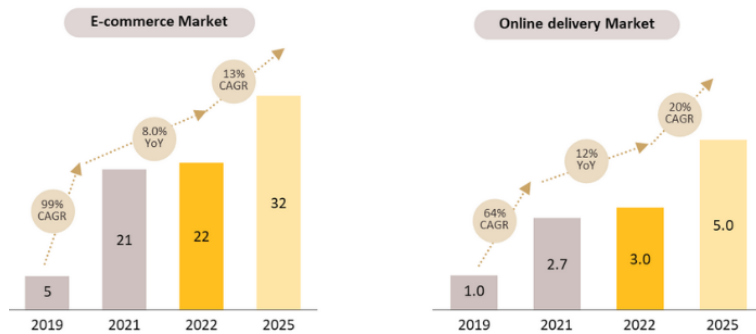
Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
 (Billion Baht)



Source: The Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO), Ministry of Transport (MOT), Krungsri Research

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

Figure 15: Growth of e-Commerce in Thailand
 (Billion USD)



Source: e-Conomy SEA 2022 by Google, Temasek and Bain & company

อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าจำนวนมาก ประกอบกับการขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าโดยผู้ประกอบการรายเดิมที่ทำธุรกิจนี้อยู่แล้ว ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีการแข่งขันสูงขึ้นตามไปด้วย และอาจทำให้บางพื้นที่อาจเกิดอุปทานส่วนเกิน ซึ่งอาจมีผลต่อการพิจารณาปรับขึ้นอัตราค่าเช่า

4. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

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

1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

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

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น)

1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องให้เช่า หากในอนาคต มีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบ

กิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การที่ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

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

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก 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 หรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นนั้นระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่ารายย่อยเดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.6. ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาที่ดิน ทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงถนนส่วนกลางภายใน โครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้ เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการดำเนินการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิ ใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วย ค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการดำเนินการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มี หน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและ ครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า SPI จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาข้างต้นได้ อย่างสมบูรณ์ ซึ่งหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ SPI หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย อาจเกิด อุปสรรคในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่าง มีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภค พื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้ใช้นถนน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยง ต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เดกเช่นลูกค้ารายอื่น ๆ ที่ อยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงข้างต้น กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนทรัพย์สินที่ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก ดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้าม ดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/ หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณี ที่ SPI โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับ สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

- 1.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์
- กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด แต่กองทรัสต์ (รวมถึงผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย) จะได้รับสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวจาก SPI ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้พัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ทั้ง 3 โครงการ ตามสัญญาเช่าลงทุน (“สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออก”) ซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และกองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออกให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ถนนส่วนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังกล่าวเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก ที่ภาระจำยอมจะตกติดไปกับที่ดินทางเข้าออก (ที่ดินการยทรัพย์) ไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด
- อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการที่สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกเป็นเพียงบุคคลสิทธิ กองทรัสต์จะกำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออก ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดถนนหนทางเข้าจากถนนเจ้าคุณทหารเข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ
- ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดีและออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้ อย่างไรก็ตามก็ดี ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วยเช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น
- 1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

มีการติดตั้ง และ/หรือ จะมีการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าบนพื้นที่หลังคาของบางอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า หรือผู้เช่ารายย่อย (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้า การดำเนินการดังกล่าวของเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย ปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

1.10. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจา และทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า ("สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC") โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างดังกล่าวมาจำหน่ายต่อให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์รับโอนมาจาก SPR คือ หน้าที่ของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ขาย 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 ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า SPI จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างของกองทรัสต์ หรือของ SPI ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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 และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญา หรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1. ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ

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

3.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่

กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

3.3. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ และภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

3.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

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

4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ประเมินขึ้น 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 ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอ

ขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่

กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญาหรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น

และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

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

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์สิน

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิน สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์สิน ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไป จากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรากำไรที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

รายการ	มูลค่า / จำนวน	หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,012,391,360	บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	207,720,000	หน่วย
ราคาพาร์ (PAR)	9.688	บาทต่อหน่วย
ราคาตลาด (Market Price)	9.65	บาทต่อหน่วย
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	18,708,130	หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	1,804,468,168	บาท

7.1.2 การลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิด สมุด ทะเบียน	วันที่ จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง	25 ส.ค. 66	8 ก.ย. 66	33,650,640	0.1620
2	รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง	25 ส.ค. 66	8 ก.ย. 66	31,158,000	0.1500

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสาร

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมุติฐานเป็น
สูงสุด 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	29,400,000	14.15
2	สหพัฒนรีเรียลเอสเตท จำกัด	20,800,000	10.01
3	ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
4	ไทยเพรซิเดนทึฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
5	เพรซิเดนทึเบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
6	แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7	สหพัฒนาพิบูล 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	150,380,700	72.40

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านวิธีการสื่อสารสองทาง (two – way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้

- (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

(5.1) 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

(5.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- (6) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ประกาศหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองชื่อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไฮโครเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 โดยมีทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบริษัท ไฮโครเจน แอสเซ็ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศที่ สช.29/2555 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2563

ชื่อบริษัท	บริษัท ไฮโครเจน 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายสำเริง มนูญผล ประธานกิตติมศักดิ์ 2. นายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ 3. นายวิชัย กุลสมภพ รองประธานกรรมการบริษัท 4. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา 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 พิณรุประภา กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นดังนี้



โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

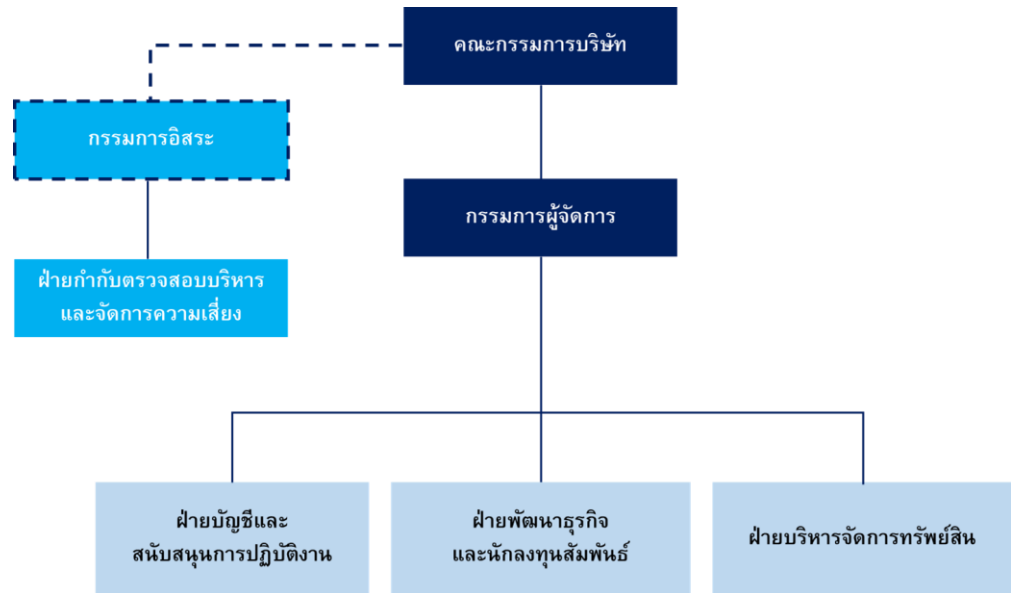
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด	2,799,980	99.9992
2. นายวิชัย กุศลสมภาพ	10	0.0004
3. นายสุประดิษฐ์ สอดิ	10	0.0004
รวม	2,800,000	100

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ ได้แก่ บริษัท สหพัฒนานวัตกรรมไฮโดรเจน จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัท สหพัฒนานวัตกรรมไฮโดรเจน จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพาณิชย์ โดยมีข้อมูลสำคัญปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001340
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	5 เมษายน 2515
วันที่จดทะเบียนสภาพเป็นบริษัทมหาชน	9 พฤษภาคม 2537
ประเภทธุรกิจ	แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ 1) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจสินค้าอุปโภค 2) ธุรกิจการลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 3) ธุรกิจการพัฒนาสวนอุตสาหกรรมและลงทุนในธุรกิจอื่นๆ
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 530 ซอยสาธุประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	582,923,188.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	571,890,666.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.00 บาท
รายชื่อกรรมการ	1. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา 2. นายสำเร็จ มนูญผล 3. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา 4. นายพิพัฒ พะเนียงเวทย์ 5. นายบุญชัย โชควัฒนา 6. นายวิชัย กุลสมภพ 7. นางพรรณิ วรภูมิจงสถิต 8. นางสาวศิริกุล ธนสารศิลป์ 9. นายสุจริต บัจฉิมนันท์ 10. นายนิพนธ์ พัวพงศกร 11. นายพิภพ โชควัฒนา 12. นายพิริยะ เข็มพล 13. นายเรืองโรจน์ พูนผล 14. นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ 15. นางอรรชกา สีบุญเรือง
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา, นายสำเร็จ มนูญผล, นายบุญเกียรติ โชควัฒนา, นายพิพัฒ พะเนียงเวทย์, นายบุญชัย โชควัฒนา, นายวิชัย กุลสมภพ, นางสาวศิริกุล ธนสารศิลป์, นายสุจริต บัจฉิมนันท์, นายพิภพ โชควัฒนา สองในเก้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
เว็บไซต์	https://www.spi.co.th

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ ผู้บริหารและบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถแบ่งตามสายงานได้ดังนี้



คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนด้วย

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ก) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(4) จัดให้มีการดำรงเงินกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่เกี่ยวข้อง

(5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

(ข) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

(1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

(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/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ค) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(3) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(4) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรังปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

(6) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

(7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

(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 และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปี จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) รวมถึงภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

(7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและตามความเหมาะสม

(จ) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้น จะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(จ) หน้าทีอื่น ๆ ของบริษัทฯ

(1) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือและดำเนินการตามจำเป็นและสมควรเพื่อส่งมอบงานให้แก่บุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนบริษัทฯ ให้สำเร็จลุล่วงไป

(2) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(2.1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา

(2.2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงานก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ ที่ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงานก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงานก.ล.ต. กำหนด

(2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงานก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้

ความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ตามประกาศที่ สข.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) สำนักงานก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สข.29/2555
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไป จนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

-ไม่มี-

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 530 ซอยสารประดิษฐ์ 58 แขวงบางโพธิ์บางเขน 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

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 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 ยูนิเซินทรัสต์ 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 ยูนิเวลธ์ จำกัด	14,380,310	2.51
10	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	11,395,569	1.99

8.2.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณสุข

ภาคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

8.2.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมในอัตราดังต่อไปนี้

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน¹ ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

¹ รายได้จากการดำเนินงาน หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (Gross Property Operating Revenue) ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าเช่า ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ยรับ เงินปันผลจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ กำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมพิเศษ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน¹ ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

¹ รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Base Fee) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

โดย (1) และ (2) รวมกันจะไม่น้อยกว่า 6.00 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1.00 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเข้าลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันพิจารณา ค่าธรรมเนียมการบริหารขั้นต่ำและการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารขั้นต่ำกันใหม่อีกครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย¹ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

- สำหรับรายใหม่ที่เข้าทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน
- สำหรับรายเดิมที่ต่ออายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปี เท่ากับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 0.5 เดือน

¹ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าว

8.3 ทรัสต์

8.3.1 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

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ด.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย

รายงานต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาและพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์เพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4 ข้อมูลติดต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 193/136-137 อาคารเลอครีซดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 02-264-9090

8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-009-9999

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ผู้ประเมินหลัก	นายเลอสรณ์ สังกวณ
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-294-9099

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีคู่มือโครงสร้างการจัดการและระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ยังมีฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงในแต่ละส่วนงานอย่างเหมาะสม ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลการโดยทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุมโดยมติของที่ประชุมกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง และจัดให้มีการบันทึกและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการ รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงาน ในเรื่องดังต่อไปนี้ เช่น

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

ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท และความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายการควบคุมและดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ 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 ของสำนักงานก.ล.ต.

นอกจากนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลเหล่านั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือ

ทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้น ออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

- 1) การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
- 2) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้าเซิร์ฟเวอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้
 - 3.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - 3.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 7.1) เป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
 - 7.2) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 8) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 9) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระงับข้อพิพาทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน
- 10) กรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 11) นอกจากนี้ การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว
- 12) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 13) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 13.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - 13.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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

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

13.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 13.1 หรือ ข้อ 13.2

เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 13.1 หรือ ข้อ 13.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

14) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

14.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 13 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 13 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

- เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
- เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

14.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 13.2 หรือ ข้อ 13.3 ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

14.3 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 14.2 (ก) หรือ 14.2 (ข) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 14.1 หรือ ข้อ 14.2 แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม

15) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

2. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

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

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาวะผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

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 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการออกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (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

3. การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมหรือเทียบเท่า โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ฝ่ายบริหารจัดการทรัสต์สินจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อว่าจ้างให้จัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้คุณสมบัติ เช่น การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การดูแลและให้บริการผู้เช่าการควบคุมระบบรายได้ การควบคุมระบบค่าใช้จ่าย การติดตามหนี้และปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้
2. พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ แต่หากพิจารณาแล้วไม่ต่อสัญญาจะดำเนินการสรรหารายใหม่โดยประเมินจากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่แต่ละราย
3. พิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านการคัดเลือก โดยอาจพิจารณาหรือกำหนดจากระดับความสามารถและความเหมาะสมกับราคาตลาด
4. เมื่อพิจารณาอัตราค่าตอบแทนแล้วเห็นว่า อัตราดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามระดับความสามารถหรือยังไม่มีความเหมาะสมพอ จะให้มีการต่อรองราคาในอัตราที่เหมาะสม
5. เมื่อผ่านการตกลงอัตราค่าตอบแทนแล้ว จะจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเสนอผู้มีอำนาจลงนาม

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ควบคุม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว

- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

12.1 จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง

12.2 ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

12.3 จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

12.4 แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน

12.5 จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง ทรัสต์สินของกองทรัสต์

12.6 ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ได้เหมาะสมตามหน้าที่ที่ระบุใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษา ประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

1. ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึง ผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ คาดไว้ โดยจะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการ ดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัสต์สิน
3. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
4. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผย งบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
5. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือ เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
6. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
8. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการดำเนินการของกองทรัสต์
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการทรัสต์ กองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและ เอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการสรรหาทรัพย์สินหลักใหม่แก่กองทรัสต์ อันก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

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)

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินรายปี และชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาส 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
แบบ 56-REIT1	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วัน นับแต่วันกำหนดรายชื่อ หรือ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือ

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ก) ประเภทการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ข) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่ออนุมัติ แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่น
- ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ตามที่กำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่าที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

(ค) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
 - 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
 - 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
 - 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด
- (ง) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่กองทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

(จ) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(ฉ) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้รับระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - 2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 2.8 การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(ซ) การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(ซ) ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร.14/2555 และประกาศที่ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานก.ล.ต.กำหนด

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 950,000 บาท

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ความคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาและสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ โดยต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี และการกระทำอันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์และการใช้แรงงานเด็ก รวมถึงการเคารพต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และสิทธิขั้นพื้นฐาน ซึ่งได้ปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ อย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน และหน่วยงานต่างๆ

กองทรัสต์ไฮโดรเจน ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2566 ดังนี้

1. กองทรัสต์ไฮโดรเจนร่วมกับทรัสต์ ได้สนับสนุนทุนการศึกษาให้แก่นักเรียนและสนับสนุนการดำเนินการปรับปรุงระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ณ โรงเรียนวัดบึงบัว สำนักงานเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เพื่อสนับสนุนสื่อการเรียนการสอนและส่งเสริมกิจกรรมการเรียนรู้ และพัฒนาแหล่งการเรียนรู้ให้แก่นักเรียน ในวันที่ 1 ธันวาคม 2566



2. กองทรัสต์ไฮโดรเจนได้เห็นถึงปัญหาขยะที่ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศและก่อให้เกิดปรากฏการณ์ต่างๆ เช่น อุทกภัย ภาวะแห้งแล้งยาวนาน มลพิษทางอากาศ และเป็นแหล่งเชื้อโรค เป็นต้น ดังนั้น จึงได้จัดหาถังขยะแยกตามประเภท เช่น ถังขยะทั่วไป ถังขยะเปียก ถังขยะอันตรายและถังขยะรีไซเคิล ในพื้นที่โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ลาดกระบัง



3. กองทรัสต์ไฮโดรเจน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สนับสนุนให้ผู้เช่าติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาหลังสินค้า เพื่อเป็นการนำเอาพลังงานสะอาดที่เกิดขึ้นมาจากทรัพยากรทางธรรมชาติกลับมาใช้หมุนเวียน และช่วยลดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นมาจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานไฟฟ้าจากพลังงานสะอาดให้มากขึ้น และกองทรัสต์ไฮโดรเจน อยู่ระหว่างการติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาในพื้นที่โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ลาดกระบัง โดยมีกำลังการผลิตทั้งสิ้น 432 kWp



4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมปล่อยเพื่อปลูก ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อฟื้นฟูทรัพยากรประมงชายฝั่งและเสริมสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์ทรัพยากรทางทะเลเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างยั่งยืน ณ ศูนย์ศึกษาธรรมชาติป่าชายเลนอ่าวคุ้งกระเบน จังหวัดจันทบุรี ในวันที่ 27 ตุลาคม 2566



5. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำนโยบายและข้อกำหนดการต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ มาปฏิบัติที่เป็นรูปธรรม โดยจัดให้มีการระบบการประเมินผลตนเองสำหรับพนักงานทุกคนผ่านระบบ Online เป็นประจำทุกปี

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



6. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้สนับสนุนทุนการศึกษาให้แก่โรงเรียนที่ขาดแคลนทุนทรัพย์ ณ โรงเรียนชุมชนบ้านท่าสองยาง ตำบล ท่าสองยาง อำเภอ ท่าสองยาง จังหวัดตาก ในวันที่ 26 ธันวาคม 2566



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมีนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ ทำหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์/ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์/ทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ 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 กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ 	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>- อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน โดยค่าธรรมเนียมการบริหาร เมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมพิเศษ จะไม่ต่ำกว่า 6,000,000 บาท ต่อปี (“ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ”) โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขั้นต่ำจะมีการปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวนค่าธรรมเนียมขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา</p>	<p>- SPI เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยอัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมการบริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ จะชำระให้แก่ SPI เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น ความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล</p>
<p>บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด (SPR)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPR และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ</p>	<p>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ</p>	<p>- อัตราค่าเช่าของข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ว่างข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ที่มีระยะเวลาการเช่าเหลือไม่เกิน 1 ปี เป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า และงานระบบในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรือเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายย่อยรายอื่น</p>

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>บริษัท ไลออน (ประเทศไทย) จำกัด (LION)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LION และ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</p>
<p>บริษัท เอช แอนด์ บี อินเตอร์เท็กซ์ จำกัด (H&B)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ H&B และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</p>
<p>บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์</p>	<p>- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา</p>	<p>- อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทน</p>	<p>- อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้</p>

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>โลจิสติกส์ จำกัด (TIGER)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>เช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>การให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี)</p>	<p>สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หากมี) ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</p>
<p>บริษัท อิมแพค โซลาร์ จำกัด (อิมแพค โซลาร์)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ อิมแพค โซลาร์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- กองทรัสต์ให้ความยินยอมแก่ อิมแพค โซลาร์ ในการเข้าถึง และมี สิทธิ ใช้ อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชาที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุนในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งและดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์</p>	<p>-</p>	<p>- กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์ทางอ้อม จากการที่ระบบผลิตไฟฟ้าจะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคาร และอิมแพค โซลาร์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระบบผลิตไฟฟ้า มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้า ด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพค โซลาร์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความเสียหาย ที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่จะลงทุน ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดจากระบบผลิตไฟฟ้า การติดตั้ง และ/หรือ การดำเนินงานใด ๆ ของอิมแพค โซลาร์ ที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้า อิมแพค โซลาร์ ตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินวงเงินที่กำหนด รวมถึงจัดให้มีประกันภัยสำหรับระบบผลิตไฟฟ้า</p>
<p>บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมทรัสต์</p>	<p>- อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
แฮ็ส จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์ : ทรัสต์ของกองทรัสต์		ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์	โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายอื่น

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- 3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้
- 5) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

12.3 นโยบายและกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- 2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ และทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- 4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยในข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2565	วิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว ปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดย สมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2566	วิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้อง ตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน
อัยย 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
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	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 ของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	610,631	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(279,591,650)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(278,981,019)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(143,012,139)	11,506,826
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	-	2,047,102,922
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(46,320,802)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(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
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิจาก(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
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(610,631)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	279,591,650	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40,889,838	2,942,830
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	48,501,019	(2,775,525,361)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		2,077,200,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(18,509,758)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม)		852,435,000
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(46,320,802)	-
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	29 พฤศจิกายน – 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ชดเชยค่าเช่าและบริการใน พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	99.24%	99.66%	- 0.42%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ชดเชยค่าเช่าและบริการใน พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	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 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ก่อนชดเชยค่าเช่าที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,707.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.16 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 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 บาทต่อหน่วยทรัสต์ลดลง 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 อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอลตัวของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

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 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 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 สิ้นสุด วันที่ 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)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 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 สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- 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

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 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)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตาม มูลค่ายุติธรรม	2,605.00	2,884.59	-10%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	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 สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมี
ดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน
นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 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

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 ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 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	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	31.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย 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 หนี้สินที่มีภาระ
ดอกเบี้ย / 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	9.9105	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 หนี้สินทั้งหมด
ที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน)

2/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

3/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2566

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 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม 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 ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ใน การประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของ กองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น และข้าพเจ้าได้ สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กรฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มี เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือ มาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะ จะได้จาก การสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วิชาติ โลกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
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)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

			(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไอโครเจน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุนที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารโรงงาน/ คลังสินค้า (ตารางเมตร)	พื้นที่ 2566			พื้นที่ 2565		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสมพัฒน์ ศรีราชา ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี									
	15944, 21814	9-0-71.49	14,760	337,214,848	295,000,000	11.05	337,214,848	337,214,848	11.69
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสมพัฒน์ กบินทร์บุรี ตำบลนันทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี									
	4207, 18530, 89280	9-2-63.88	16,145	266,739,666	276,000,000	10.33	266,739,666	266,739,666	9.25
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสมพัฒน์ แม่สอด ตำบลแม่ภาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก									
	34896, 46829, 46830, 46831	22-1-31.85	23,303	272,918,716	248,000,000	9.28	272,918,716	272,918,716	9.46
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง									
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
	48854, 50580	47-0-79.40	64,723	2,007,718,420	1,786,000,000	66.88	2,007,718,420	2,007,718,420	69.60
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				2,884,591,650	2,605,000,000	97.54	2,884,591,650	2,884,591,650	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรูประกา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	2566			2565		
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ
			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
กองทุนรวม						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์ - สะสมมูลค่า	25,000,000	25,239,843	0.94	-	-	
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส ชนิดทั่วไป	25,000,000	25,290,251	0.95	-	-	
กองทุนเปิดเคเคพี มั่นนี้ โพลีทีฟ ชนิดทั่วไป	5,000,000	5,049,537	0.19	-	-	
กองทุนเปิดแอล เอช พันธบัตร 3M2	10,000,000	10,031,000	0.38	-	-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	65,000,000	65,610,631	2.46	-	-	
รวมเงินลงทุน	2,949,591,650	2,670,610,631	100.00	2,884,591,650	2,884,591,650	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
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	1,269,431
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15, 16	3,568,806	338,515
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	769,120	72,819
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	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	7	610,631	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	6	(279,591,650)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(278,981,019)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(143,012,139)	11,506,826
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

(นายปิยะพงศ์ พิณฐ์ประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

29 พฤศจิกายน 2565

ถึงวันที่

31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 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)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
	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
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(610,631)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน 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 พิณรูประภา)

กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

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

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นวทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์มากกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี หากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เงื่อนไขในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง 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

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัตถุประสงค์มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการกองทรัสต์ฯ 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: ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	(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 ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 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)
<u>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</u>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-
ลงทุนเพิ่ม	65,000
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	611
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>65,611</u>

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	<u>29,595</u>	<u>132,844</u>		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างค้ำ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

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

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างปีปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วนของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	จำนวน หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 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 (พันบาท)
ครั้งที่ 1	0.1620	33,651
ครั้งที่ 2	0.1500	31,158
รวม	0.3120	64,809

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

12. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	(หน่วย: พันบาท) สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 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 (บาท)	รวม (พันบาท)
12 พฤษภาคม 2566	29 พฤศจิกายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	0.2230	46,321
			46,321

14. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการได้ตกลงชำระค่าเช่าและ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนครั้งแรก ดังนี้

- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ฯในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าซึ่งผู้เช่ามีระยะเวลาการเช่าคงเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ มีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ฯในอัตราส่วนต่างและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินนั้นได้

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียม นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา แต่สูงสุดจะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทริสตีของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสหหริมทรัพย์

ผู้บริหารสหหริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารสหหริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารสหหริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และผู้บริหารสหหริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 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	- เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานใน ฐานะผู้ให้เช่า - เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารสหหริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้ กองทรัสต์ฯ
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะ ผู้ขาย - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้ กองทรัสต์ฯ
บริษัท ไฮโดรเจน ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจาก กองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่ง เป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ	ระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่
	สำหรับปี	29 พฤศจิกายน	
	สิ้นสุดวันที่	2565 ถึงวันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	973,632	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,246	943	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,905	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	1,123	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	1,838,169	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	8,075	85	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,383	1,269	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	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 สหพัฒนรีแยลเอสเตท จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น	-	820
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้อื่น	9	2
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้างจ่าย	1,108	1,295
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	295	345

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 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 กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว 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	

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

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



Fund

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

รายงานความเห็นทรัสต์

19 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวอนิตา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ
2. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการ
ผู้รับมอบอำนาจ		
<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการ

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

หนังสือมอบอำนาจ



เขียนที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

วันที่ 19 กรกฎาคม 2566

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์”) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10 และ ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้มอบอำนาจ”

ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ ทล.002/2565 ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยให้มีผลสิ้นสุด วันที่ 18 กรกฎาคม 2566 และขอมอบอำนาจให้ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์”) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับมอบอำนาจ” เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนและในนามของผู้มอบอำนาจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจในกิจกรรมดังต่อไปนี้



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

หนังสือมอบอำนาจที่ ทล.005/2566 ฉบับวันที่ 19 กรกฎาคม 2566 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

หน้าที 2 จาก 3

ในฐานะผู้ถือสิทธิของกองทรัสต์ กับบริษัท ไฮโครเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ ลาดพร้าว ชั้น 10, 14 ถนนลาดพร้าว แขวงทุ่งพญาศรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10120 ทะเบียนเลขที่ 0105551006645 โทร. 0-2286-3484 แฟกซ์. 0-2286-3585, 0-2679-2150
11 Q.House Sathon Building 10th, 14th Fl., South Sathon Rd., Thungmahamek, Sathon, Bangkok 10120 Thailand Registration No.0105551006645 Tel. 0-2286-3484 Fax. 0-2286-3585, 0-2679-2150



Fund

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

17. จัดทำและนำเสนอรายงานและ/หรือข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ งบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี ให้หน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลนั้น กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้มอบอำนาจตกลงรับผิดชอบในบรรดากิจการทั้งหลายที่ผู้รับมอบอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจช่วงได้กระทำไป ภายใต้ขอบเขตอำนาจซึ่งระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ โดยผู้รับมอบอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจช่วงจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมทุกประการ

หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา(ถ้ามี)ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ตามวัน เดือน ปีที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์



บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
HYDROGEN REIT MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ.....ผู้มอบอำนาจ
(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวธนิศา บุญเรือง)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ
(นายวรยศ ทองตัน) (นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวญาณานุช ตันชัย)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล)

หนังสือมอบอำนาจที่ ทล.005/2566 ฉบับวันที่ 19 กรกฎาคม 2566 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด หน้า 3 จาก 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน มีรายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ปี	ตำแหน่ง	บริษัท
1) นายสำเร็จ มนูญผล	ประธาน กิตติมศักดิ์	- มัธยมศึกษา โรงเรียนราชบพิธ - Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 3/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	2515 - ปัจจุบัน	รองประธาน กรรมการบริษัท / รองประธาน กรรมการบริหาร / กรรมการ / กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
			2553 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
			2551 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ แอสเซ็ท จำกัด
			2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห เอสซีจี แลนด์ จำกัด
			2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห ไลอ้อน แลนด์ จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม เอสดีจีเอ็ม จำกัด
			2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด
			2562 - ปัจจุบัน	รองประธาน กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ปี	ประเภทกรรมการ	บริษัท
2) นายประเวช งามอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัท, 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 	2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด
			2527 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท สหมนูญผล จำกัด
			2526 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ทรัพย์สินสหพัฒน์ จำกัด
			2521 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีทงเทียนไ้ บีเอสซี จำกัด
			2515 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฮิวเวอร์อูตสาหกรรม (ประเทศไทย) จำกัด
			2566 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
			2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ไอรา จำกัด (มหาชน)
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
			2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท แอดวานซ์ เมดิคอล เซนเตอร์ จำกัด
			2556 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน	สภาวิชาชีพ
2561 - 2565	กรรมการอิสระ	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)			
2560 - 2563	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน)			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		Administration Institute, Chicago, Illinois ประเทศสหรัฐอเมริกา - หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) 2560 - หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 2559 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2550 - หลักสูตร Advanced Senior Executive Program (ASEP), Northwestern University (Kellogg), ประเทศ สหรัฐอเมริกา	2559 - 2561 2554 - 2558 2554 - 2558 2554 - 2558 2554 - 2558	ความเสี่ยง, ปรธาณ กรรมการกำกับดูแล กิจการ, ปรธาณ กรรมการบริหาร กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ เลขานุการ คณะกรรมการกำกับ และส่งเสริมการ ประกอบธุรกิจ ประกันภัย กรรมการ กรรมการ กรรมการ, คณะกรรมการ ป้องกันและ ปราบปรามการฟอก เงิน	ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการ ประกอบธุรกิจประกันภัย คณะกรรมการข้อมูลเครดิตและคุ้มครองสินเชื่อ ธนาคารแห่งประเทศไทย คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินธนาคารแห่ง ประเทศไทย สำนักนายกรัฐมนตรี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ปี	ตำแหน่ง	หน่วยงาน
			2548 - 2554	ผู้ช่วยเลขานุการอาวุโส	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
			2545 - 2548	ผู้จัดการใหญ่	ธนาคารแห่งอเมริกา สาขาประเทศไทย
3) นายวิชัย กุลสมภพ	รองประธานกรรมการ	- Master of Advanced Business Practice University of South Australia	2555 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและกำหนด	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
		- ปริญญาโท การตลาด (ภาคภาษาอังกฤษ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์		คำตอบแทน/	
		- ปริญญาโท ภาควิชาธุรกิจระหว่างประเทศ (Exchange Program)		ประธานกรรมการ	
		- Norwegian School of Economics and Business Administration, Norway		ความยั่งยืนกิจการ/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	
		- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ภาควิชาบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		ผูกพันบริษัท	
		- หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการ		กรรมการ	
			2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)
			2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)
			2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
			2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สุขุมวิท 56 แลนด์ จำกัด
			2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง สแควร์ จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		ลงทุน(วธอ.) รุ่นที่ 1 สถาบัน	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห ไลอ้อน แลนด์ จำกัด
		วิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด
		- หลักสูตรวิทยาการประกันภัยระดับสูง	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออกซิเจน ทู จำกัด
		ประกันภัยระดับสูง สำนักงาน	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห เอสซีจี แลนด์ จำกัด
		คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการ	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง ฟอ์จูน เวนเจอร์ จำกัด
		ประกอบธุรกิจประกันภัย	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออกซิเจน วัน จำกัด
		- Executive Leadership Program	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ออกซิเจน จำกัด
		รุ่นที่ 2 Wharton Business School,	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหเจริญสิน เอสเตท จำกัด
		University of Pennsylvania, USA	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ แอสเซ็ท จำกัด
		&, NIDA, Thailand	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		- หลักสูตรกลยุทธ์การบริหาร	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออกซิเจน แอสเซ็ท จำกัด
		อสังหาริมทรัพย์ (RE-CU26) สมาคม	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธนาชาติ เวนเจอร์ จำกัด
		ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด
		จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เฟิสท์ยูไนเต็ดอินดัสตรี จำกัด
		- ประกาศนียบัตรนักวางแผนกลยุทธ์	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สินภราดร จำกัด
		จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทรัพย์สินสหพัฒน์ จำกัด
		- ประกาศนียบัตรนักวางแผนกลยุทธ์	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหเอเชียแปซิฟิก จำกัด
		สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทรชเซอร์ อิลล์ จำกัด
		- หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดินรุ่นที่ 4	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด
			2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แพนแลนด์ จำกัด
				กรรมการ	บริษัท สห โตคิว คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		สำหรับผู้บริหาร ระดับสูง (ภพผ.) ศูนย์วิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Strategic CFO in Capital Markets รุ่นที่ 4 ศูนย์ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - Company Secretary Program (CSP) รุ่น 18/2006 - Director Certification Program (DCP) รุ่น 61/2005 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	2557 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรีน ไลฟ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด บริษัท ปาร์ค แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท เอสเอสไอ โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท บุญ แคปปิตอลโฮลดิ้ง จำกัด
4) นายวรายศ ทองตัน	กรรมการ	- Master of Business Administration University of Texas at Dallas, USA - Master of Science in Finance(Distinction Honor) University of Texas at Dallas, USA	2561 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / กรรมการความยั่งยืนกิจการ / กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน) บริษัท สหกรีน ฟอเรสต์ จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		<ul style="list-style-type: none"> - Master of Engineering สาขา Information Science Nara Institute of Science and Technology, Japan - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยมอันดับสอง) สถาบันเทคโนโลยี นานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - Director Certification Program (DCP) รุ่น 272/2019 - How to Develop a Risk Management Plan (HRP) รุ่น 20/2018 จากสมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร "วิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.)" รุ่นที่ 8 สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> 2564 - ปัจจุบัน 2564 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน 2564 - 2566 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระ 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท สหโคเจน กรีน จำกัด บริษัท อิมแพค โซลาร์ จำกัด บริษัท โมบาย โลจิสติกส์ จำกัด บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
5) นายปิยะพงศ์ พินธุประภา			2557 - 2562	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ปี	ตำแหน่ง	บริษัท
	กรรมการ, กรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University	2557 - 2557	ผู้จัดการอาวุโส แผนกพัฒนาธุรกิจ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
		- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2552 - 2556	ผู้ช่วยผู้จัดการ กองทุน การลงทุน ทางเลือกและ อสังหาริมทรัพย์	สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน
		- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 346/2566	2551- 2552	สำนักบริหารการ ลงทุน เจ้าหน้าที่ฝ่ายการ ลงทุน	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
6) นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการ อิสระ	- ปริญญาโท นิติศาสตร์บัณฑิต (กฎหมายภาษี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปี 2535 ประกาศนียบัตรบัณฑิตทาง กฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการ ตรวจสอบ, ประธาน คณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยงและ บรรษัทภิบาล และ ประธาน คณะกรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท นำวิวัฒน์ เมดิคอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	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>2564 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 - ปัจจุบัน</p> <p>2559 - ปัจจุบัน</p>	<p>กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ</p> <p>ตรวจสอบ / ประธานกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง</p> <p>กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ</p> <p>กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล</p> <p>กรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และ</p>	<p>บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ทีคิวเอ็ม อัลฟา จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
				ประธานกรรมการ กำกับดูแลบริษัท ภิบาล	
			2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เมอรา จำกัด (มหาชน)
			2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน ลอร์ ออฟฟิศ จำกัด
			2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน ลอร์ คลับ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซ็อกโกทอส จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทุนทศกัณฐ์ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โอโอวันแบรนดดิ้ง จำกัด
			2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เคเอชเคพี จำกัด
			2559 - 2565	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท อาบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
7) นายรัชภูมิ จงภักดิ์	กรรมการ อิสระ	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สาขาการ บัญชี)มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร	2565 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท ซาวิลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สาธร แอดไวซ์เซอร์ จำกัด
			2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจแปน แวลูเออร์ส (ไทยแลนด์) จำกัด
			2560 - 2565	อาจารย์พิเศษ	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		- บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการจัดการอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี	2565 - 2565	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท เดอะ บางกอก เรซิดเन्ซ์ 88 จำกัด
			2560 - 2563	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด
			2556 - 2560	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายวิจัยตลาด ฝ่ายที่ปรึกษาธุรกิจ ฝ่ายบริหารอาคารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด
			2560- 2560	รองผู้อำนวยการ – ฝ่ายบริหารหลักประกันและจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
8) นายณัฐจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ	- ปริญญาโท กฎหมาย Master of Law (LL.M), University of Pennsylvania	2566 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
			2566 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมายอาวุโส	บริษัทกฎหมายราชา & ตาล จำกัด

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ปี	ตำแหน่ง	หน่วยงาน
		- ปริญญาโทกฎหมาย Master of Comparative Law (MCL), George Washington University	2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ภาคพื้น ทำอากาศยานไทย จำกัด
		- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา	2562 - 2566	กรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต(ปปช.)	สำนักงานคณะกรรมการป้องกัน และปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
		- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2559 - 2560	ผู้ตรวจการอัยการ	สำนักงานอัยการสูงสุด
		- วุฒิบัตรจากวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร พ.ศ. 2545	2559 - 2560	กรรมการ	บริษัท อสมท. จำกัด(มหาชน)
		- วุฒิบัตรจากวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร พ.ศ. 2545	2557 - 2559	อธิบดีอัยการ	สำนักงานคดีอาญา
		- วุฒิบัตรวิทยาลัยหลักสูตรการเมืองการปกครอง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 9 พ.ศ. 2547	2557 - 2559	กรรมการ	นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
		- วุฒิบัตรบริหารยุติธรรมระดับสูง หลักสูตรบริหารงานยุติธรรมระดับสูง ศาลยุติธรรม รุ่นที่ 12 พ.ศ. 2549	2557 - 2559	กรรมการ	บริษัท อีสท์ วอเตอร์ จำกัด
		- วุฒิบัตรจากวิทยาลัยการตลาดทุน รุ่นที่ 8 พ.ศ. 2550	2557 - 2559	ที่ปรึกษา	ธนาคารแห่งประเทศไทย
		- วุฒิบัตรจากคณะกรรมการการเลือกตั้ง รุ่นที่ 5 พ.ศ. 2556	2557 - 2559	ที่ปรึกษา	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
			2553 - 2557	อธิบดีอัยการ	สำนักงานนโยบายยุทธศาสตร์และงบประมาณ
			2553 - 2557	อธิบดีอัยการ	สำนักงานต่างประเทศ
			2553 - 2557	อธิบดีอัยการ	สำนักงานยาเสพติด
			2553 - 2557	กรรมการ	การประสานครหลวง/การประสานส่วนภูมิภาค
			2553 - 2557	กรรมการ	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
			2544 - 2545	หัวหน้าคณะตุลาการศาลปกครองกลาง	ศาลปกครองจังหวัดสงขลา
				และรองอธิบดีศาลปกครอง	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		<ul style="list-style-type: none"> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program รุ่นที่ 70 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - หลักสูตร Audit Committee Program ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - วุฒิบัตรการบริหารยุคธรรมจากประเทศฝรั่งเศส พ.ศ. 2533 - วุฒิบัตรการบริหารงานยุคธรรม Linafei ประเทศญี่ปุ่น พ.ศ. 2534 			
9) ศาสตราจารย์ ดร. กำพล บัญญัติโกเมศ	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 	<p>2559 - ปัจจุบัน</p> <p>2561 – 2564</p> <p>2564</p> <p>2564</p>	<p>ศาสตราจารย์ด้านการเงิน</p> <p>อธิการบดี</p> <p>ผู้อำนวยการ</p> <p>รองประธานสมาคม</p>	<p>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</p> <p>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</p> <p>สถาบันเศรษฐกิจพอเพียง ภายใต้วិทยสถานสังคมศาสตร์ มนุษยศาสตร์และศิลปกรรมศาสตร์</p> <p>สถาบันการศึกษาชั้นอุดมแห่งภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประจำประเทศไทย (สอ.ประเทศไทย) คนที่ 2</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		<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 - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท) รุ่นที่ 26 - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน) รุ่นที่ 14 	<p>2564 – 2565</p> <p>2558 – 2564</p> <p>2564</p>	<p>ที่ปรึกษา</p> <p>ผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน</p> <p>ประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน / กรรมการอิสระ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน</p>	<p>สมาพันธ์เอสเอ็มอีไทย</p> <p>คณะอนุกรรมการวินิจฉัยการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> <p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>
			<p>2562 – ปัจจุบัน</p> <p>2554 – ปัจจุบัน</p>	<p>กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</p> <p>ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง /</p>	<p>บริษัท ไพรม์ โรด เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>บริษัท สตาร์ส ไมโครอิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			2554 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ ประธาน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน / กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไฮโดรเทค จำกัด (มหาชน)
			2554 – 2564	คณะกรรมการ บริหารเงินกองทุน	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	คุณวุฒิ	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์		
1) นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 346/2566	2557 - 2562 2557 - 2557 2552 - 2556 2551 - 2552	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้จัดการอาวุโสแผนกพัฒนา ธุรกิจ ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน การ ลงทุนทางเลือกและ อสังหาริมทรัพย์ สำนักบริหารการลงทุน เจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
2) นางสาวประไพพรรณ ผ่องวานิช	ผู้จัดการ อาวุโส - ฝ่าย พัฒนาธุรกิจ และนักลงทุน สัมพันธ์	- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิเคราะห์การ ลงทุน) Aston University - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ บัณฑิต สาขาการเงิน	2559 - 2560 2559 - 2560 2557 - 2558	- ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้จัดการฝ่ายดูแล ความสัมพันธ์ธุรกิจบริษัท ขนาดใหญ่	ผู้ร่วมก่อตั้ง บีอาร์บี โฮสเทล บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ธนาคารทีสโก้ (จำกัด) มหาชน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	คุณวุฒิ	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์		
		ภาคภาษาอังกฤษ (BBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2553 - 2556	เจ้าหน้าที่ประเมิน อสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
3) นายธนา เจริญสันติธรรม	ผู้จัดการ อาวุโส - ฝ่าย บริหารจัดการ ทรัพย์สิน	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (สาขาบริหาร) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยี นานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2563 - 2565 2560 - 2563 2552 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่าย จัดซื้อ ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหาร ต้นทุน	บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน บริษัท ไทยยามาฮา มอเตอร์ จำกัด
4) นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการ อาวุโส - ฝ่ายบัญชี และสนับสนุน สนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิชาบัญชีและ การเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2565 - 2565 2557 - 2565	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ (Vice President) ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและ สนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริษัท เคอี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	คุณวุฒิ	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์		
5) นางสาวโรชาไชยเกิด	ผู้ช่วยผู้จัดการ - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต(ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2564 - 2565	Program Manager, Planning Manager	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (Lotus's)
		- ปริญญาตรี หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร	2561 - 2564	สถาปนิก 2 ฝ่ายออกแบบ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
			2557 - 2561	สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ และก่อสร้างอาคาร	บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล โพรเจค แอดมินิสเตรชั่น จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

- ไม่มี -

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

- ไม่มี -

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

พิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

<https://www.hydrogenreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และ กลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี) รวมถึงอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ควบรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นดังกล่าว ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย

หัวข้อ	รายละเอียด
	หน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ HYDROGEN • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ • เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว หรือเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก หรือทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง <p>นอกจากนี้ กองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่จะลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ควบรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นดังกล่าว ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เกิดการก่อตั้ง กองทรัสต์แล้วเสร็จ • ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับ เงินประกันการเช่า และ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและ เงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
<p>หน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 10 บาท หน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน • หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและ ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
<p>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็น การเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ ถือหน่วยทรัสต์และ ข้อกำหนดในสัญญานี้ • ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติ อนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ ถือหน่วยทรัสต์ • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ีก่อน • หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น
<p>เหตุในการเพิ่มทุน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม 2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมทั้งต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 3. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 4. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง 5. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 6. เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.
<p>กระบวนการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน • ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้ว	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
เหตุในการลดทุนชำระแล้ว	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หรือทั้งหมด อันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว</p> <p>3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>4. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>5. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากเงินสดจากการดำเนินงาน หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ตามสัญญานี้ หรือ เงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด</p> <p>6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p>
<p>กระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. ข้อ 4. หรือ ข้อ 5. ภายใต้หัวข้อเหตุในการลดทุนชำระแล้วข้างต้น สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ เจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหัก ค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ • ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดและผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด • ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น • ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี • ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น • ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • สิทธิประโยชน์อื่น ๆ กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืน

หัวข้อ	รายละเอียด
	เมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป • กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้าเซ็นเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจ การศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ • ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น การตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญานี้ การจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง รวมถึงในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นต้น • ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ โดยการจำหน่ายไปจะต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ในกรณีเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม ต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เป็นต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เป็นต้น • กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้
<p>การจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน • ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมหรือเทียบเท่า โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณารวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดย

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) และ/หรือ ลงทุนในทรัพย์สินอื่น (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถัดอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>บริษัท (Perpetual Bond) (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้ (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>5. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญานี้ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ 8 ทรัสต์จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันดังกล่าว การแก้ไขดังกล่าวจะกระทำต่อเมื่อได้มีการตกลงร่วมกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>6. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)</p> <p>(2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>(3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7 (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. 2. กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) 3. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง 4. ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี • เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเติมรูปแบบครั้งสุดท้ายสุด • เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อ การต่อจ่ายค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ • เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ <p>5. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเติมรูปแบบครั้งสุดท้ายสุด</p> <p>6. ในกรณีที่ที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทต่อไปเป็นทอด ๆ หรือมีการลงทุนในตราสารหนี้ โดยการประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ด้วย</p> <p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน จะต้องใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม และในกรณีหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p>
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น • นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน • ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ (ข) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (ค) ในกรณีที่เป็นการอนุมัติที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น <p>ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่าง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2. (ค) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลอื่นๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ต้องไม่ขัดกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามี ความจำเป็นและสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้)</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้)</p> <p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่าง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>มีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>3.2 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>3.3 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>4. ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3.2 และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3.3 แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <p>6. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(6) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือ ถอนถอน ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ</p> <p>9. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการซึ่งมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดนั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
<p>ทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศที่ สร. 26/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 2. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำกรอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศที่ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูล

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p style="text-align: center;">ดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่มีมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 5. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ 7. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>9. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>
<p>การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสต์และค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (จ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ ในกรณีที่ปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและเห็นว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด จึงเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552</p> <p>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์ และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการแข่งขันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ • หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้ • ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการแข่งขันขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการแข่งขันขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศที่ สร. 27/2557 • ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน¹ โดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย <ul style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีผู้ใช้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขึ้นต้นตามประกาศการดำรงเงินกองทุน ให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง (ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. <p>ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม</p> <p><u>หมายเหตุ</u>¹ ประกาศการดำรงเงินกองทุน หมายถึงประกาศดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กข. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินลงทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> • กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ต้องได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ (ก) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ • กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป <ol style="list-style-type: none"> 1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สัญญานี้ได้โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</p>
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ 6. ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ 7. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด