



# Hydrogen REIT

รายงานประจำปี  
**2568**

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	4
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	5
กองทรัสต์	12
ข้อมูลทั่วไป / วัตถุประสงค์	12
โครงสร้างการจัดการ	13
โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์	13
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15
ทรัสต์	16
ผู้จัดการกองทรัสต์	17
ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์	17
โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	18
โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	19
คณะกรรมการ	20
คณะผู้บริหาร	29
นโยบาย และการจัดหาผลประโยชน์	35
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	35
ลักษณะของผู้เช่าทรัพย์สิน	36
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	37
ทรัพย์สินที่ลงทุน	37
มูลค่าที่ได้จากการประเมินล่าสุด	40
นโยบายการกู้ยืมเงิน	41
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม	43
ภาพรวมเศรษฐกิจ	43
ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	44
ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	45
ปัจจัยความเสี่ยง	48
ข้อพิพาททางกฎหมาย	57

<b>การกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	<b>58</b>
1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์	58
2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	59
3. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์	60
4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	62
5. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63
6. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	64
7. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	64
8. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	65
9. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	65
10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	66
11. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	68
12. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	69
13. ความรับผิดชอบต่อสังคม	69
<b>การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง</b>	<b>72</b>
<b>การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b>	<b>73</b>
นโยบายการกำกับการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	80
นโยบายและกระบวนการในการกำกับการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	81
<b>ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ</b>	<b>82</b>
ความเห็นผู้สอบบัญชี	82
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN	83
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	86
การวิเคราะห์การดำเนินงาน	86
<b>รายงานความเห็นของทรัสต์</b>	<b>92</b>
<b>รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</b>	<b>94</b>
<b>งบการเงิน</b>	<b>99</b>

## สารจากคณะกรรมการ

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ในปี 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN ดำเนินงานท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีความท้าทาย ควบคู่ไปกับโอกาสในการเติบโต โดยทิศทางนโยบายทางการเงินที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ประกอบกับการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมในประเทศ ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่ายังคงอยู่ในระดับที่ดี กองทรัสต์สามารถบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งรักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่อง สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองทรัสต์มีอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 99.0 (โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 ที่ร้อยละ 98.1)

สำหรับผลการดำเนินงานรายพื้นที่ในปี 2568 กองทรัสต์สามารถรักษาอัตราการเช่าได้ในระดับที่ดีเยี่ยม โดยประสบความสำเร็จในการต่อสัญญาเช่าในพื้นที่หลัก อาทิ โครงการ TSDC ศรีราชา และกบินทร์บุรี อีกทั้งยังสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของพื้นที่แม่สอดได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมสิ่งทอ อันเนื่องมาจากปัญหาด้านการส่งออก ปริมาณคำสั่งซื้อที่ลดลง รวมถึงสถานการณ์ความไม่แน่นอนบริเวณชายแดนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและเตรียมมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าวอย่างดีที่สุด

จากการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพและการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม กองทรัสต์จึงสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่มั่นคง และจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลและการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้อย่างสม่ำเสมอที่ 0.58 บาทต่อหน่วย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาว นอกเหนือจากผลการดำเนินงานแล้ว กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนภายใต้หลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพื่อสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่ทุกภาคส่วน

ในนามของคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ HYDROGEN ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนกองทรัสต์ด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไปในอนาคต

# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

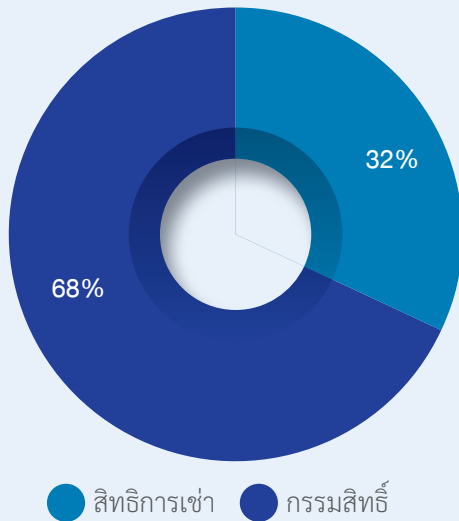
Market Capitalization	1,661.76 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.00 บาท
จำนวนหน่วย	207.72 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,857.75 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.9435 บาท	ทุนจดทะเบียน	1,834.02 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.8293 บาท	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของ	2.95 ปี
Price / NAV	0.89 เท่า	อายุสัญญาเช่ารายย่อย (WALE)	

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	62,082,200	29.89
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
3	บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
4	บริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,120,000	4.87
6	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7	นายสุทธิคำ เตโสภานพงษ์	9,953,800	4.79
8	บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,300,000	2.07
9	บริษัท เบตเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93
10	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.44
รวม		160,837,500	77.43

หมายเหตุ: ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติคิดเป็น 1.20%

## ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

### สัดส่วนการลงทุน

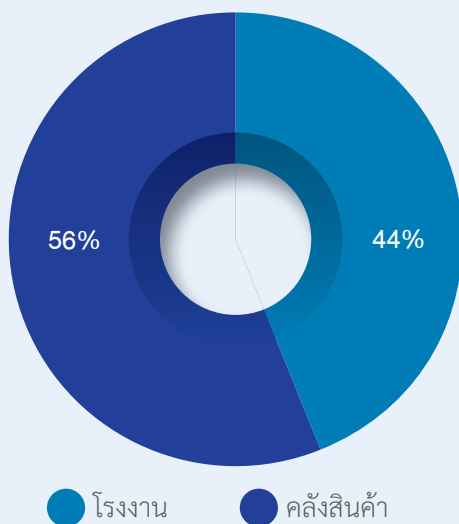


หมายเหตุ: อ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคา  
อิสระ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

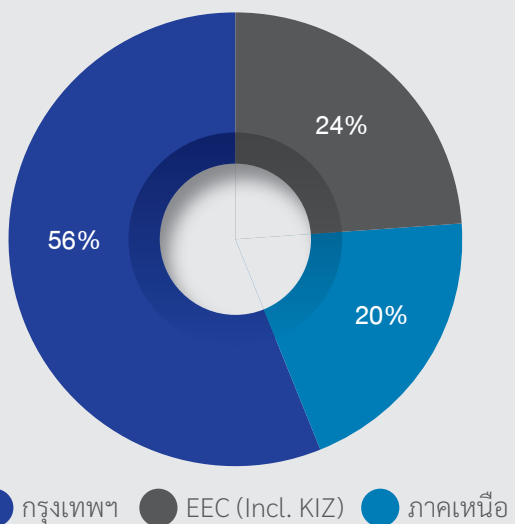
สินทรัพย์รวม	2,772.15 ล้านบาท
หนี้สินรวม	914.40 ล้านบาท
ส่วนทุน	1,803.92 ล้านบาท
กำไรสะสม	53.83 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	30.84% ของสินทรัพย์รวม

### สัดส่วนการเช่าแบ่งตามประเภทอาคาร



หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า

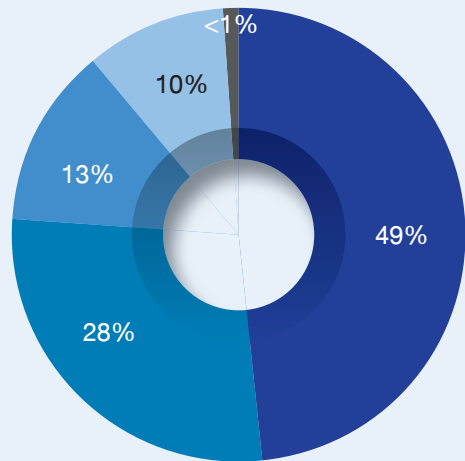
### สัดส่วนการเช่าแบ่งตามที่ตั้ง



หมายเหตุ: คำนวณจากพื้นที่เช่า

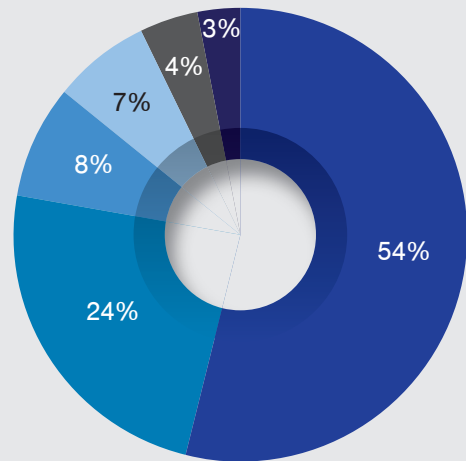
## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

### สัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า



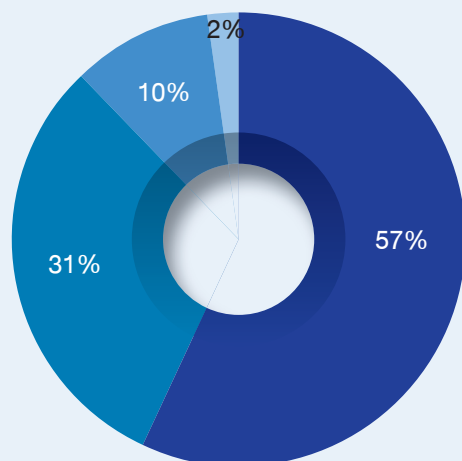
- โลจิสติกส์
- ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม
- ผู้ประกอบการอิเล็กทรอนิกส์
- ผู้ผลิตผ้าและสิ่งถักทอ
- ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไป

### สัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า



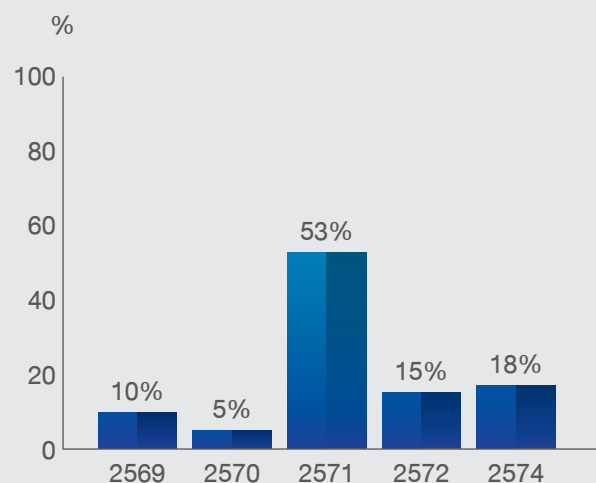
- ไทย
- ญี่ปุ่น
- อาร์เจนตินา
- อเมริกา
- เกาหลี
- จีน

### สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

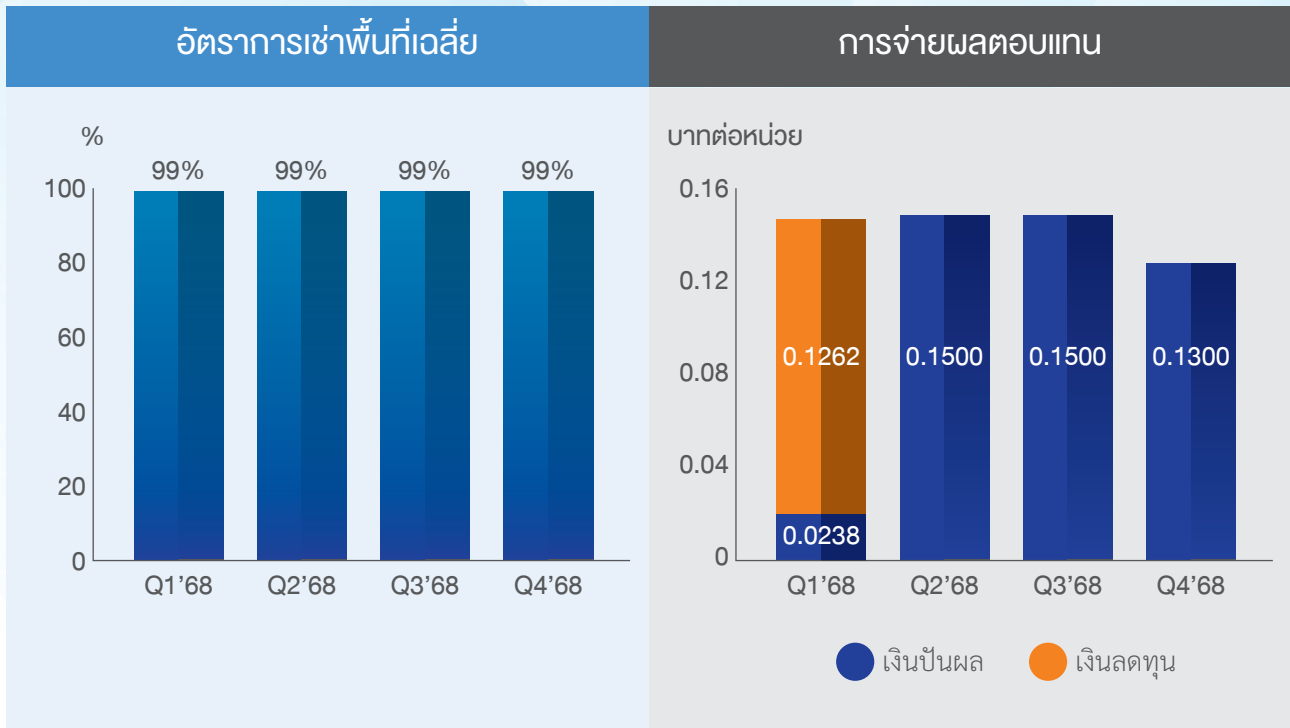


- 1 - 5,000 ตารางเมตร
- 5,001 - 10,000 ตารางเมตร
- 10,001 - 30,000 ตารางเมตร
- มากกว่า 30,000 ตารางเมตร

### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



หมายเหตุ: คำนวณจากสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวม



## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
29 พ.ย. 2565 - 31 ธ.ค. 2566	0.2230	0.4645	0.6875
ปี 2567	-	0.5800	0.5800
ปี 2568	0.4538	0.1262	0.5800
<b>รวม</b>	<b>0.6768</b>	<b>1.1707</b>	<b>1.8475</b>

## ตัวเลขสำคัญทางการเงิน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	223.49	213.25	222.79
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น ๆ	ล้านบาท	0.46	0.29	1.25
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้	ล้านบาท	176.86	168.66	162.01
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	135.97	123.64	122.91
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)	ล้านบาท	(143.01)	147.14	151.77
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	0.6546	0.5952	0.5917
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	(0.6885)	0.7084	0.7306
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.2230	-	0.4538
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	บาท/หน่วย	0.4645	0.5800	0.1262
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.32	0.31	0.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.47	0.47	0.46
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ	ไม่เกิน MLR - 1.5%	ไม่เกิน MLR - 1.5%	ไม่เกิน MLR - 1.5%
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	48.50	160.84	149.15
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(151.75)	(170.83)	(159.17)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	ล้านบาท	(103.25)	(9.99)	(10.02)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	1,804.46	1,826.04	1,857.75
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	หน่วย	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	8.6870	8.7909	8.9435
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.11	1.07	0.89
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	2,004.50	1,962.95	1,661.76
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วย	9.65	9.45	8.00

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

ปัจจุบันเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 855 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินร้อยละ 30.84 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อ นโยบายการกู้ยืมเงิน

## ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองกริสรต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (บาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1. ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30,444,088	24.77%
2. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสรต์	13,087,580	10.65%
3. ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490,022	2.84%
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	751,571	0.61%
5. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000,085	8.95%
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	961,320	0.78%
7. ค่าใช้จ่ายอื่น	2,301,625	1.87%
8. ต้นทุนทางการเงิน	39,096,797	31.81%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b>	<b>101,133,088</b>	<b>82.28%</b>

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองกริสรต์เข้าลงทุน

- 1.1. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.2. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองกริสรต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 1.3. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง
- 1.4. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองกริสรต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองกริสรต์เปลี่ยนแปลงไป
- 1.5. ความเสี่ยงในการที่กองกริสรต์ยังคงต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนนส่วนกลาง ภายในโครงการที่เชื่อมโยงไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย
- 1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองกริสรต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แกกองกริสรต์
- 1.7. ความเสี่ยงในกรณีที่กองกริสรต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองกริสรต์เข้าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- 1.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งติดตั้งอยู่หรือจะติดตั้งบนพื้นที่หลังคาของอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองกริสรต์เข้าลงทุน
- 1.9. ความเสี่ยงจากภาระในการรับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองกริสรต์หรือการดำเนินงานของกองกริสรต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.2. ความเสี่ยงที่กองกริสรต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์

- 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 ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 4.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้จากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.6. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 4.7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 4.8. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ในหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง

## ข้อมูลเบื้องต้น

#### ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

เว็บไซต์

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

02-294-9999 ต่อ 1542

www.hydrogenreit.com

#### ทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

เว็บไซต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

02-286-3484

www.lhfund.co.th

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ [www.hydrogenreit.com](http://www.hydrogenreit.com)

## กองทรัสต์

### ข้อมูลทั่วไป / วัตถุประสงค์

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

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และ ทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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 หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## โครงสร้างการจัดการ



หมายเหตุ: <sup>1</sup> กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565

## โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 รายแรก ดังนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 รายแรก	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	62,082,200	29.89
2. บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63
3. บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33
4. บริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67
5. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,120,000	4.87
6. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81
7. นายสุทธิคำ แต่โสภางษ์	9,953,800	4.79
8. บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,300,000	2.07
9. บริษัท เบตเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93
10. บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.44
<b>รวม</b>	<b>160,837,500</b>	<b>77.43</b>

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 สัดส่วนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติคิดเป็น 1.20%

## การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)
- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านวิธีการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

### ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

### ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

### ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537001340
โทรศัพท์	: 02-294-9999
ทุนจดทะเบียน	: 857,899,599 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 857,894,892 บาท
เว็บไซต์	: <a href="https://www.spi.co.th">https://www.spi.co.th</a>

## 2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของ บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. บริษัท โชควัฒนา จำกัด	149,788,299	17.46
2. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	85,546,434	9.97
3. บริษัท สหพัฒน์พิบูล จำกัด (มหาชน)	74,150,709	8.64
4. NOMURA SECURITIES CO LTD-CLIENT A/C	52,492,429	6.12
5. บริษัท ยูนิเซินทรัสต์ จำกัด	31,827,273	3.71
6. SMBC NIKKO SECURITIES INC. - CLIENT ACCOUNT	30,330,825	3.54
7. นาย วีรพัฒน์ พูนศักดิ์อุดมสิน	30,090,183	3.50
8. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	29,052,873	3.39
9. บริษัท ยูนิเวลล์ จำกัด	21,570,465	2.51
10. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	17,737,353	2.07

## กรณีศึกษา

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105551006645
โทรศัพท์	: 02-286-3484
เว็บไซต์	: <a href="http://www.lhfund.co.th">www.lhfund.co.th</a>

### 2. โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

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

# ผู้จัดการกองทรัสต์

## ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105562006714
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	11 มกราคม 2562
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-294-9999 ต่อ 1542 E-mail: ir@hydrogenrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	28,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,800,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสำเริง มนูญผล ประธานกิตติมศักดิ์ 2. นายประเวช องอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ 3. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการบริษัท 4. นายวรายศ ทองตัน กรรมการบริษัท 5. นายจักรชัย จันทน์นัม กรรมการบริษัท 6. นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์ กรรมการอิสระ 7. นายณัฐจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา กรรมการอิสระ 8. นายกำพล ปัญญาโกเมศ กรรมการอิสระ
รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสำเริง มนูญผล นายวรายศ ทองตัน นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา นายจักรชัย จันทน์นัม กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นดังนี้



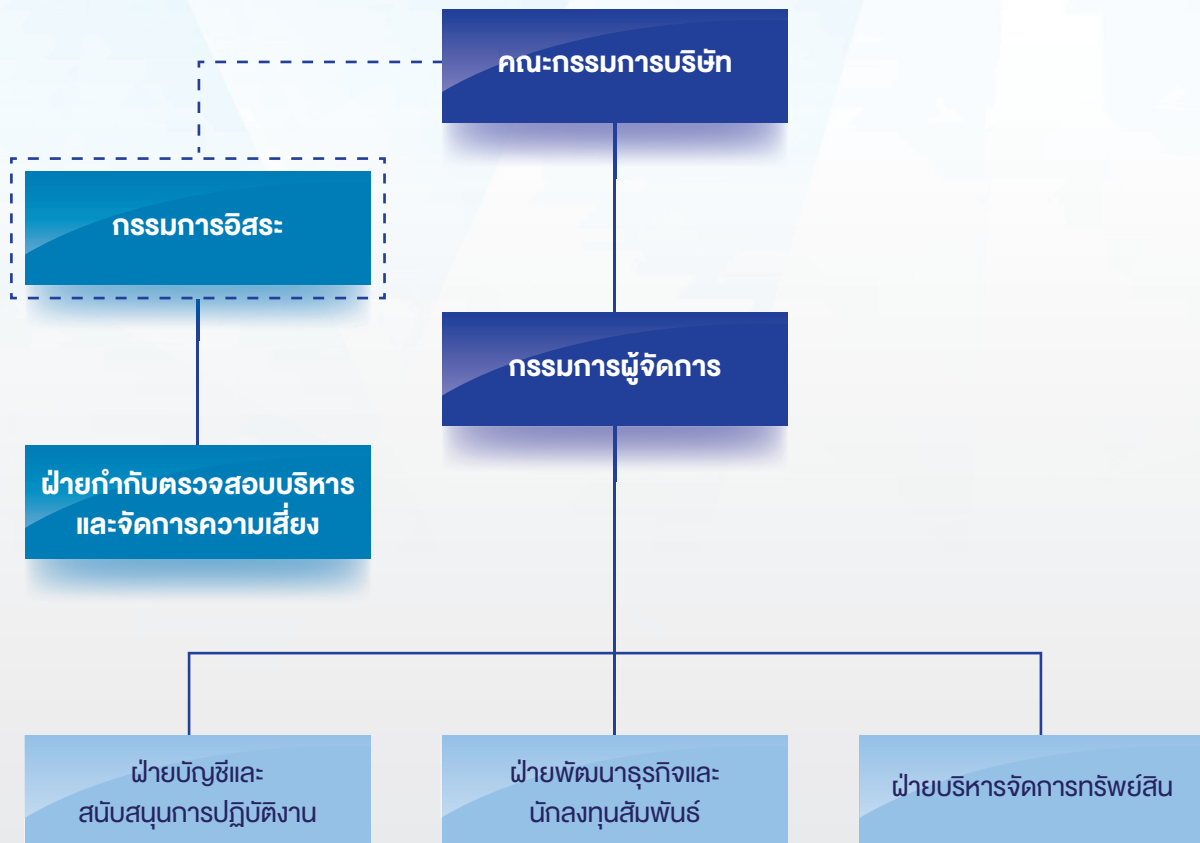
โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด	2,799,980	99.9992
2. นายวิชัย กุลสมภพ	10	0.0004
3. นายสุประดิษฐ์ สอด	10	0.0004
<b>รวม</b>	<b>2,800,000</b>	<b>100.0000</b>

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

## โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริหาร กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถแบ่งตามสายงานได้ดังนี้



## คณะกรรมการ



1

นายสำเริง มบุญผล  
ประธานกิตติมศักดิ์



2

นายประเวช งามอาจสิทธิกุล  
ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ



3

นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา  
กรรมการ



4

นายวรยศ ทองตัน  
กรรมการ



5

นายจักรชัย จันทรนิ่ม  
กรรมการ



6

นายชินภัทร วิสุทธิแพทย  
กรรมการอิสระ



7

นายณัฐจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา  
กรรมการอิสระ



8

ศาสตราจารย์ ดร. กำพล ปัญญาโกเมศ  
กรรมการอิสระ



## ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์

- ด้านการบริหาร
- ด้านกฎหมาย
- ด้านการเงินและการบัญชี

- ด้านการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการ
- ด้านอสังหาริมทรัพย์

- ด้านวิศวกรรมศาสตร์
- ด้านการลงทุน

## ชื่อ

## ตำแหน่ง

## วุฒิการศึกษา

## ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

1

## นายสำเริง บุญญผล

ประธานกิตติมศักดิ์

- มัธยมศึกษา โรงเรียนราชบพิตร
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 3/2003 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม วอลท์ จำกัด
2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด
2515 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริษัท,	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
	รองประธานกรรมการบริหาร,	
	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท	
2515 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สุเวสต์อุตสาหกรรม (ประเทศไทย) จำกัด
2521 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อีทงเทียนไห้ ปิเอสซี จำกัด
2526 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ทรัพย์สินสหพัฒน์ จำกัด
2527 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท สหมัญญผล จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอียร์ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เพ็ญอยู่ในเตอินดัสตรี จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ธนาซีดี เวเนเจอร์ จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม เอสดีจีเอ็ม จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ แอสเซ็ท จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห โลอ้อน แลนด์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห เอสซีจี แลนด์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
			กรรมการอิสระ	กรรมการบริหาร
นายประเวช งามอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริหาร, กรรมการอิสระ	ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขา Decision Support Systems, New Hampshire College, สหรัฐอเมริกา ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการเงิน, New Hampshire College, สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Designated Chartered Bank Auditor (#3167) และ Chartered Bank EDP Auditor (#898), Bank Administration Institute, Chicago, Illinois ประเทศสหรัฐอเมริกา หลักสูตร Advanced Senior Executive Program (ASEP), Northwestern University (Kellogg), ประเทศ สหรัฐอเมริกา หลักสูตร CG in New Normal ปี 2568 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) 2564 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Boards that Make a Difference (BMD) รุ่น 6/2561 หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) 2548 – 2554 หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 2559 หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2550	กรรมการอิสระ	บริษัท สหพัฒนคอสโมโลยี จำกัด (มหาชน) บริษัท ฐานลักษณ์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ชัมพู ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท พลัทธิย์ไอร่า จำกัด (มหาชน) ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท แอดวานซ์ เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด สภาวิชาชีพ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการอิสระ	ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย
			กรรมการอิสระ	สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
			กรรมการอิสระ	คณะกรรมการชื้อและคัดเลือกและคุ้มครองเงิน
			กรรมการอิสระ	ธนาคารแห่งประเทศไทย
			กรรมการอิสระ	คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน
			กรรมการอิสระ	ธนาคารแห่งประเทศไทย
			กรรมการอิสระ	สำนักงานกฤษฎีกา
			กรรมการอิสระ	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
			กรรมการอิสระ	ธนาคารแห่งประเทศไทย

### ชื่อ

## 3

### นายปิยะพงศ์ พันธุประภา

ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
		2568 – ปัจจุบัน	ผู้ร่วมงาน/สายงานพัฒนา	บริษัท/สหพัฒน์/อินเตอร์เนชันแนล/จำกัด (มหาชน)
กรรมการ	• ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์) Bayes Business School, City University	2567 – ปัจจุบัน	อสังหาริมทรัพย์	บริษัท สท โดคิว พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
	• ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชินเอร์จิ สเปซเซส จำกัด
	• หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 346/2566	2565 – 2568	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		2557 – 2562	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		2557 – 2557	ผู้จัดการอาวุโสแผนกพัฒนธุรกิจ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
		2552 – 2556	ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน การลงทุนทางเลือกและอสังหาริมทรัพย์	สำนักงานบริหารการลงทุน สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน
		2551 – 2552	เจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน	บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด



ตำแหน่ง

วุฒิการศึกษาคือ

**ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง**

กรรมการ	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม วอลท์ จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มอลเท็น (ไทยแลนด์) จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มอลเท็นเอเชีย โพลีเมอร์ โปรดักส์ จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหโอชา จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เคโคร จำกัด
	2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แพนแลนด์ จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อี-คอมเมอรัช ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คาเบโกะ ฮันโนะสึเคะ (ประเทศไทย) จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซินเนอร์จี สเปซเซส จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ แอสเซ็ท จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง สแควร์ จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิง สแควร์สวีท จำกัด
	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการบริหาร, กรรมการความยั่งยืนกิจการ, กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ราชพัฒนา เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหกรีน ฟอเรสต์ จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สหโคเจน กรีน จำกัด
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อิมแพค โซลาร์ จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สห โคเมเฮียว จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.โอ.ที.เอฟเพอเรล จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.โอ.ที.พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนส์ จำกัด
	2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไมบาว โลจิสติกส์ จำกัด
	2564 – 2566	กรรมการอิสระ	บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง
<b>5</b> <b>นายจักรชัย จันทรบัม</b>	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์</li> </ul>	2568 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สายงานพัฒนา ส่วนอุตสาหกรรม บริษัท สหพัฒนามาอีเนเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
			2560 – 2568 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาสาธารณูปโภค บริษัท สหพัฒนามาอีเนเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
			2535 – 2545 วิศวกรไฟฟ้า ส่วนอุตสาหกรรม บริษัท สหพัฒนามาอีเนเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
			2565 – ปัจจุบัน กรรมการสายงานอาเซียนและโลจิสติกส์ สถานอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และที่ปรึกษาสถานอุตสาหกรรมจังหวัดตาก
			2562 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาเครือข่ายธุรกิจ MOC Biz Club กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ Tak

- ปริญญาโท นิติศาสตรบัณฑิต (กฎหมาย) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปี 2535 ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) รุ่น 6/2023 (IOD)

2565 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและบรรษัทภิบาล และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและบรรษัทภิบาล และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	บริษัท นวัตกรรม เมดิคอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการธรรมาภิบาลและความเสี่ยง	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการธรรมาภิบาลและความเสี่ยง	บริษัท ราชพัฒนา เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดตำแหน่ง, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดตำแหน่ง, กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการและบรรษัทภิบาล	บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมอรั จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท วัน ลอร์ ออฟฟิศ จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท วัน ลอร์ คลับ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท ซ็อกโกทอส จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท ทุนทศกัณฐ์ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท โอโวันเนรมันดิง จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้ถือหุ้น	กรรมการและผู้ถือหุ้น	บริษัท เคอเซคพี จำกัด
2559 – 2565	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อาบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
2561 – 2562	กรรมการ	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวลลอร์ จำกัด

- ปริญญาโท กฎหมาย Master of Law (LL.M), 2567 – ปัจจุบัน  
University of Pennsylvania
- ปริญญาโทกฎหมาย Master of Comparative Law (MCL), George Washington University 2567 – ปัจจุบัน
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย  
แห่งเนติบัณฑิตยสภา 2566 – 2568
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) 2566 – ปัจจุบัน
- วุฒิจรณการมหาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร  
พ.ศ. 2545
- วุฒิปริญญาตรีหลักสูตรการเมือง  
การปกครอง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 9  
พ.ศ. 2547
- วุฒิปริญญาตรีบริหารธุรกิจระดับสูง หลักสูตร  
บริหารงานยุติธรรมระดับสูง ศาลยุติธรรม  
รุ่นที่ 12 พ.ศ. 2549
- วุฒิปริญญาตรีการตลาดทุน รุ่นที่ 8  
พ.ศ. 2550
- วุฒิปริญญาตรีคณะกรรมการเลือกตั้ง  
รุ่นที่ 5 พ.ศ. 2556
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director  
Certification Program รุ่นที่ 70 ของสมาคม  
ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Audit Committee Program ของ  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- วุฒิปริญญาตรีบริหารยุติธรรมจากประเทศ  
ฝรั่งเศส พ.ศ. 2533
- วุฒิปริญญาตรีบริหารงานยุติธรรม Linfaei  
ประเทศญี่ปุ่น พ.ศ. 2534

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ราชพัฒนา เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทิพย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย ไทยซีคอม จำกัด
- กรรมการ บริษัท รักษาความปลอดภัย ท่าอากาศยานไทย จำกัด
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
- บริษัท กฎหมายราชา & ตาล จำกัด
- บริษัท ภาคพื้น ท่าอากาศยานไทย จำกัด
- สำนักงานคณะกรรมการป้องกัน และปราบปราม  
การทุจริตแห่งชาติ
- สำนักงานอัยการสูงสุด
- บริษัท อสมท. จำกัด(มหาชน)
- สำนักงานศัลยกรรม
- นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- บริษัท อีสท์ วอเตอร์ จำกัด
- ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
- สำนักงานนโยบายยุทธศาสตร์และงบประมาณ
- สำนักงานต่างประเทศ
- สำนักงานยาเสพติด
- การประปาส่วนภูมิภาค
- การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- ศาลปกครองจังหวัดสงขลา
- และรองอธิบดีศาลปกครอง



# คณะผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง	
1 นายอภิชา จันทรประเสริฐ	กรรมการผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การเงิน) วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล</li> </ul>	2566 - 2568	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดีทีที โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>
			2562 - 2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และธุรกิจใหม่ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
			2560 - 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>
			2554 - 2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>
2 นางสาวประไพวรรณ ฝูงวานิช	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ นักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาวิศวกรรมเครื่องกล) Aston University</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงินภาคภาษาอังกฤษ (BBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>	2559 - 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>บิอาร์บี โฮสเทล</li> </ul>
			2559 - 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>
			2557 - 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการฝ่ายดูแลความสัมพันธ์ธุรกิจ ธนาคารทีสโก้ (จำกัด)มหาชน</li> </ul>
			2553 - 2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทขนาดใหญ๋ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>
3 นายสนา เจริญสันติธรรม	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบริหารจัดการทรัพยากรฮีน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (สาขาบริหาร) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้ารัตนธรมศาสตร์</li> </ul>	2563 - 2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด</li> </ul>
			2560 - 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
			2552 - 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารต้นทุน บริษัท ไทยยามาฮ่า มอเตอร์ จำกัด</li> </ul>
4 นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขา วิชาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร</li> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	2565 - 2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เคอี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด</li> </ul>
			2557 - 2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง
5 นางสาวโรชา ไซเกิด	ผู้จัดการ - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ นักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร</li> </ul>	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
			บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			นักลงทุนสัมพันธ์
			Program Manager, Planning Manager บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (Lotus's)
			สถาบันิก 2 ฝ่ายออกแบบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
		2568 – 2568	ผู้จัดการกองทุน
		2565 – 2568	ผู้ช่วยผู้จัดการ - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ
		2564 – 2565	นักลงทุนสัมพันธ์
		2561 – 2564	Program Manager, Planning Manager บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (Lotus's)
		2557 – 2561	สถาบันิก 2 ฝ่ายออกแบบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
			สถาปนิก ฝ่ายออกแบบ และก่อสร้าง
			อาคาร

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง โครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และนโยบายทั้งของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจ งบประมาณประจำปี การบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
- (3) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- (4) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (6) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ และเครื่องมือเครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย รวมทั้งประกาศหรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

## หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### (ก) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ ความสามารถ เคารพผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้ง ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### (ข) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

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

### (ค) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (3) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (6) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
- (7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

### (ง) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) ติดตาม ควบคุม และตรวจสอบการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (ถ้ามี) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาจพิจารณาและให้จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) รวมถึงภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและตามความเหมาะสม

### (จ) หน้าทีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### (ฉ) หน้าทีอื่น ๆ ของบริษัทฯ

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

# นโยบาย และการจัดหาผลประโยชน์

## ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายย่อย โดยที่กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดในรูปแบบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (Service Fee) (ถ้ามี) สามารถแบ่งได้ดังนี้

### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สำหรับโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการในการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารโรงงานให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรง

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

ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะนำพื้นที่อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบัน มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่ารายย่อยชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่ารายย่อยในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และผู้เช่ารายย่อยบางรายในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

### รายได้อื่น

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

### รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ณ รอบปีบัญชี 2568 มีการประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณี พื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 344 ตารางเมตร ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2568) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ไม่มีการประกันรายได้ในส่วนดังกล่าวแล้ว

(2) ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับ จัดเก็บสินค้า (Racking System) ของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี มีการประกันรายได้เป็นระยะเวลา 12 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2577)

## ลักษณะของผู้เช่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการมีผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่า และด้านสัญชาติของผู้เช่า

### (1) จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
โลจิสติกส์ (Logistics)	49.38
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	27.51
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	13.42
ผู้ผลิตผ้าและสิ่งทอ (Textiles)	9.65
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไป (FMCG)	0.04

### (2) จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า	สัดส่วนต่อรายได้ (ร้อยละ)
ไทย	53.16
ญี่ปุ่น	23.99
อาร์เจนตินา	7.84
อเมริกา	7.41
เกาหลีใต้	3.97
จีน	3.17

### (3) ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนต่อรายได้แต่ละโครงการ (ร้อยละ)				รวมทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีราชา	โครงการสวนอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	โครงการสวนอุตสาหกรรมแม่สอด	โครงการโกเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี	
2569	3.72	-	-	5.94	9.66
2570	-	-	4.92	-	4.92
2571	-	-	8.35	44.56	52.91
2572	-	14.68	-	-	14.68
2574	-	-	-	17.83	17.83

# รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

## ทรัพย์สินที่ลงทุน

ชื่อโครงการ		ที่ตั้ง	รูปแบบ การลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองกรรณำลงทุนครั้งแรก				พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>1</sup> (ร้อยละ)	อายุอาคาร เฉลี่ย <sup>2</sup> (ปี)
1	โครงการ	ตำบลหนองขาม	สิทธิการเช่า	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 15944 และ 21814)				9 ไร่ 0 งาน	14,760	100
	สวนอุตสาหกรรม	อำเภอศรีราชา	คงเหลือประมาณ 26.92 ปี					71.49 ตารางวา		
	เครื่องสพพัฒนา ศรีราชา	จังหวัดชลบุรี	(สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 8 ยูนิต)						34
2	โครงการ	ตำบลนมทรี	สิทธิการเช่า	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (เลขที่ 4207, 18530 และ 89280)				9 ไร่ 2 งาน	16,145	100
	สวนอุตสาหกรรม	อำเภอทับปดบุรี	คงเหลือประมาณ 26.92 ปี					63.88 ตารางวา		35
	เครื่องสพพัฒนา กบินทร์บุรี	จังหวัดปราจีนบุรี	(สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(2) สิทธิการแบ่งเช่าในอาคารโรงงานจำนวน 4 หลัง (รวม 2 ยูนิต)						
3	โครงการ	ตำบลแม่ภาษา	สิทธิการเช่า	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน จำนวน 4 โฉนด (เลขที่ 34896, 46829, 46830 และ 46831)				22 ไร่ 1 งาน	24,073 <sup>3</sup>	97
	สวนอุตสาหกรรม	อำเภอแม่สอด	คงเหลือประมาณ 26.92 ปี					31.85 ตารางวา		16
	เครื่องสพพัฒนา แม่สอด	จังหวัดตาก	(สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	(2) สิทธิการเช่าและแบ่งเช่าในอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง (รวม 14 ยูนิต)						
				(3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งทวกรรมที่เกี่ยวกับเครื่อง หม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ส่วนควบ เช่น สายส่ง และเสาไฟฟ้าแรงสูง หม้อแปลงไฟฟ้า สายไฟฟ้าและเสาไฟฟ้าแรงต่ำ ตู้ควบคุมไฟฟ้า เป็นต้น						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	รูปแบบ การลงทุน	รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ที่กองรังสิตเข้าลงทุนครั้งแรก	ขนาดที่ดินที่กองรังสิต เข้าลงทุนโดยประมาณ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>1/</sup> (ร้อยละ)	อายุอาคาร เฉลี่ย <sup>2/</sup> (ปี)
<b>4</b> โครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	(1) กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 โฉนด (เลขที่ 48854 และ 50580) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (รวม 3 ยูนิต) และอาคารโรงอาหารจำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมหัทธัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) ชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ระบบปรับอากาศแบบ VRF (Variable Refrigerant Flow) และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	47 ไร่ 0 งาน 79.4 ตารางวา	64,800	99	8

หมายเหตุ :

- 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- 2/ อายุอาคารเฉลี่ยคำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569
- 3/ พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ตำแหน่งที่ตั้ง ภาพถ่ายและแผนผังของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน  
ภาพแสดงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด



โครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี



โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี



โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา



## มูลค่าที่ได้จากการประเมินล่าสุด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 2,884,591,650 บาท และปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบ การลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ณ 1 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)	ราคาประเมิน ทรัพย์สิน <sup>1</sup> ณ 1 ธ.ค. 68 (ล้านบาท)	สัดส่วน (%)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา ศรีราชา	สิทธิการเช่า	337.21	11.32	304.70	11.48
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า	266.74	10.60	280.80	10.58
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือข่ายพัฒนา แม่สอด	สิทธิการเช่า	272.92	9.52	257.80	9.71
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์	2,007.72	68.56	1,811.10	68.23
<b>มูลค่าทรัพย์สินรวม</b>		<b>2,884.59</b>	<b>100.00</b>	<b>2,654.40</b>	<b>100.00</b>

### หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

## นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ อู่ปรกรณ์ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือลงทุนในทรัพย์สินอื่น
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

## สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN มีเงินกู้ยืมระยะยาว 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 900 ล้านบาท ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) การจำนองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 2) การสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การจดทะเบียนสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 2558 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงินอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

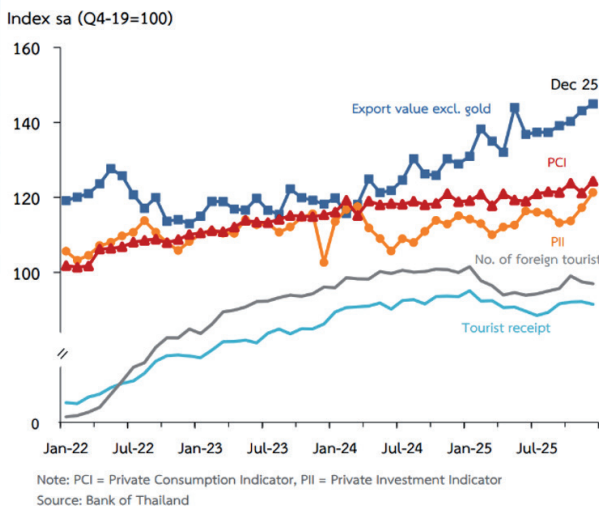
## ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

### ภาพรวมเศรษฐกิจ

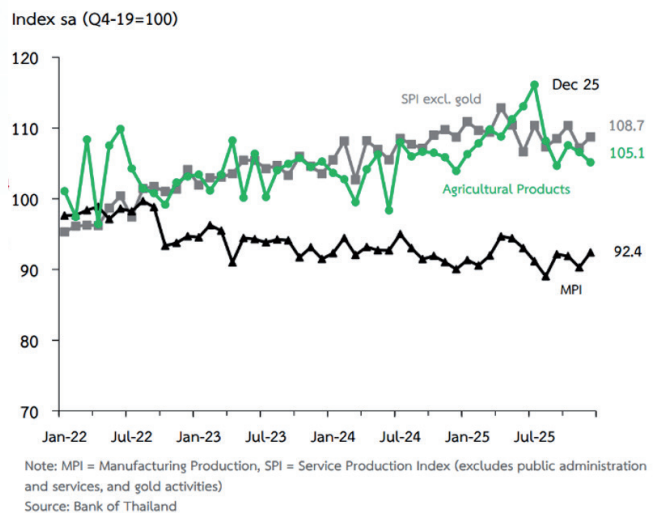
#### เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ของปี 2568

เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากไตรมาสก่อน จากอุปสงค์ต่างประเทศตามการส่งออกสินค้าและรายรับภาคการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับตัวขึ้น ทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐ ส่งผลให้กิจกรรมในภาคบริการขยายตัว สำหรับการผลิตภาคอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวจากอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ประกอบกับโรงงานที่ปิดปรับปรุงกระบวนการผลิตกลับมาดำเนินงานตามปกติ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบจากหมวดพลังงานและหมวดอาหารสด ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังเป็นบวก

เครื่องชี้เศรษฐกิจด้านอุปสงค์



เครื่องชี้เศรษฐกิจด้านอุปทาน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

#### แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทางการเกษตร อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก และภาระหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อน และหลังการเลือกตั้งโดยในกรณีฐาน คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 0.3 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 – 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

## รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2569 ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.8 ในปี 2568 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและภาคบริการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ประกอบกับผลของฐานรายได้ของภาคครัวเรือนทั้งภาคเกษตรและนอกภาคเกษตรมีแนวโน้มขยายตัวอย่างช้า ๆ และ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตจากร้อยละ 0.3 ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีทั้งในส่วนของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมปี

2. การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 3.3 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 2.0 สอดคล้องกับแนวโน้มการส่งออกสินค้าและการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก และ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 ชะลอตัวจากร้อยละ 6.8 สอดคล้องกับกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปีงบประมาณ 2569 ที่ขยายตัวร้อยละ 18.2 ชะลอตัวจากร้อยละ 39.0 ในปีงบประมาณก่อนหน้า เช่นเดียวกับงบรายจ่ายลงทุนของรัฐวิสาหกิจที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปีก่อนหน้า

3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. คาดว่าจะลดลงร้อยละ 0.3 เทียบกับการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.2 ในปี 2568 สอดคล้องกับแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่าจะรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.52 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.1 ชะลอตัวจากร้อยละ 8.8 ในปีก่อนหน้า

## ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย 2568–2569 โดย CUSHMAN & WAKEFIELD ระบุว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยในช่วง 2–3 ปีที่ผ่านมาแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวอย่างมีนัยสำคัญ ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจและการเมือง โดยแต่ละเซ็กเตอร์มีปัจจัยขับเคลื่อนและทิศทางที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน

### กลุ่มที่อยู่อาศัย (Residential)

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังคงมีความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนชาวจีน ซึ่งมีบทบาทสำคัญในตลาดคอนโดมิเนียม ยอดขายให้กับกลุ่มลูกค้าชาวจีนทั้งทางตรงและผ่านตัวแทนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2569 คาดว่าตลาดจะยังคงพึ่งพากลุ่มต่างชาติเป็นหลัก เนื่องจากกำลังซื้อภายในประเทศยังมีข้อจำกัด การเปิดตัวโครงการใหม่อยู่ในระดับจำกัด และผู้พัฒนาโครงการหันมาเน้นสินค้าระดับราคาสูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้นควบคู่กับการนำข้อมูล (Data-driven Strategy) มาใช้ในการวางกลยุทธ์การตลาดและการออกแบบโครงการเพื่อลดต้นทุนการดูแลรักษาในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านหนี้ครัวเรือนและเสถียรภาพทางการเมืองยังคงเป็นความเสี่ยงสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อในอนาคต

### กลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ (Industrial & Logistics)

ในไตรมาส 4 ปี 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทยมีประมาณ 3.42 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราว่างอยู่ร้อยละ 9.53% ลดลงจากไตรมาสก่อน ขณะที่พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouses: RBWs) มีพื้นที่รวมประมาณ 6.05 ล้านตารางเมตร และมีอัตราว่างอยู่ที่ 15.23% ซึ่งลดลงเช่นกัน

ความต้องการในที่ดินนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน และคลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ประเทศไทยยังคงเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางสำคัญของการลงทุนด้านอุตสาหกรรม แม้จะมีแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ในช่วงต้นปี

กระแสการลงทุนจากสหรัฐอเมริกาในอุตสาหกรรม AI เทคโนโลยีขั้นสูง พลังงาน และห่วงโซ่อุปทาน ถือเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยผลักดันให้ประเทศไทยมีศักยภาพในการก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภูมิภาค

### กลุ่มค้าปลีก (Retail)

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ภายใต้กลุ่มเซ็นทรัลและเดอะมอลล์ยังคงเดินหน้าปรับปรุงและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

พื้นที่ชั้น 1-2 และพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน (BTS) ถูกปรับให้เหมาะสมกับผู้เช่ารายใหญ่และแบรนด์ระดับพรีเมียมมากขึ้น ในขณะที่คอมมูนิตี้มอลล์ในเขตรอบนอกและไฮเปอร์มาร์เก็ตบางแห่งต้องเผชิญกับการลดพื้นที่เช่าและการปรับลดค่าเช่าเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

ปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองยังคงเป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลต่อทิศทางตลาดค้าปลีกในระยะถัดไป

### ตลาดอาคารสำนักงาน (Office)

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงแสดงสัญญาณเชิงบวกในปี 2568 แม้การแข่งขันจะสูงขึ้น แต่การเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่ลดลง ส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นและอัตราว่างลดลงอย่างต่อเนื่อง

ในปีนี้มีพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณ 262,400 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 44.3% ของอุปทานในอนาคต ความต้องการพื้นที่สำนักงานเกรด A ยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากบริษัทข้ามชาติและผู้เช่าที่ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ตลาดยังเติบโตในกลุ่มสำนักงานสำเร็จรูปและพื้นที่ทำงานแบบยืดหยุ่น (Serviced Office & Coworking Space) ซึ่งตอบโจทย์ธุรกิจยุคใหม่ที่ต้องการความคล่องตัว โดยค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรด A อยู่ที่ประมาณ 943 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราว่างมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง

## ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

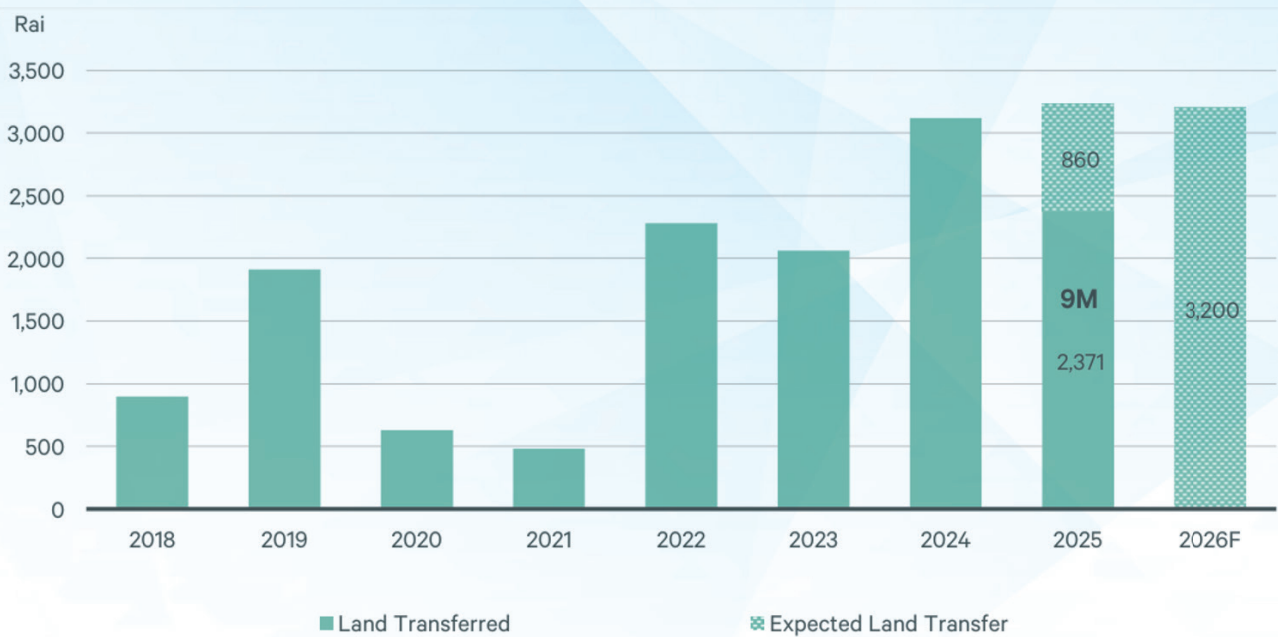
จากรายงานการสำรวจตลาดภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ (Industrial & Logistics) ในปี 2568 โดย CBRE RESEARCH มีรายละเอียดดังนี้

โดยภาพรวม ภาคอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตและการขยายตัวของห่วงโซ่อุปทานในระดับภูมิภาค อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตในบางกลุ่มธุรกิจมีแนวโน้มเริ่มปรับเข้าสู่ระดับปกติ ภายใต้แรงกดดันจากปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกที่ยังคงมีความไม่แน่นอน

### 1. แนวโน้มความต้องการที่ดินอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots: SILP)

- ในปี 2568 ความต้องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในระดับสูง โดยผู้พัฒนาโครงการหลัก ได้แก่ WHA และ AMATA คาดว่าจะมีการโอนรวมประมาณ 3,200 ไร่
- แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าจะเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ (normalization) หลังจากการเติบโตอย่างโดดเด่นต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา และสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 จะได้รับแรงสนับสนุนจากยอดขายล่วงหน้า (pre-sales) ที่มีอยู่เดิมมากกว่า 2,500 ไร่ ขณะที่ยอดขายที่ดินใหม่ยังคงแข็งแกร่ง แม้อัตราการเติบโตมีแนวโน้มชะลอตัวลง
- ปัจจัยภายนอก เช่น ความไม่แน่นอนของนโยบายสหรัฐฯ และทิศทางค่าเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ที่อ่อนค่า อาจส่งผลกดดันต่อการเติบโตของภาคการส่งออกของไทย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อความต้องการที่ดินในประเทศไทยในระยะกลางถึงระยะยาว

Figure 1: Total SILP Transfers by WHA and Amata in Thailand

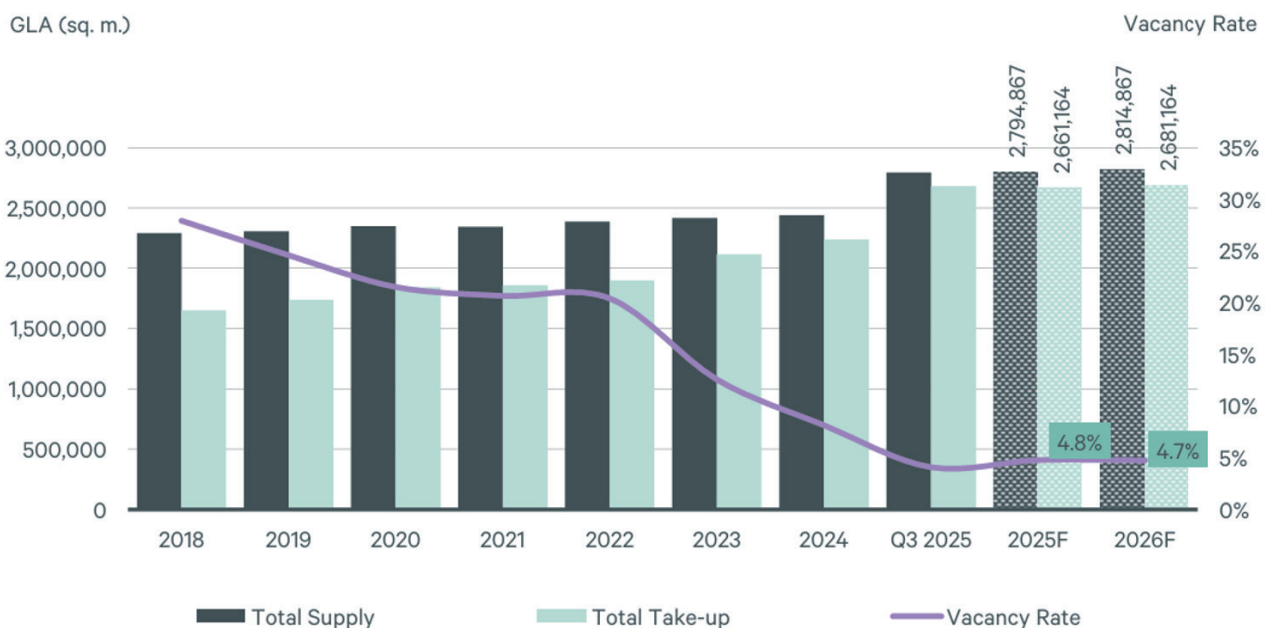


ที่มา: CBRE Research

## 2. ความต้องการโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory: RBF)

- ตลาดโรงงานสำเร็จรูปยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่อยู่ในระดับสูง (Low Vacancy Rate) และอุปทานใหม่ที่ยังมีจำกัด โดยโครงการใหม่จำนวนมากมีการทำสัญญาเช่าล่วงหน้าก่อนเริ่มก่อสร้าง
- ในปี 2569 คาดว่าอัตราค่าเช่าในทำเลศักยภาพจะปรับเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง สะท้อนถึงอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง โดยเฉพาะในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งยังคงเป็นทำเลหลักของการลงทุน
- ความต้องการเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงขับเคลื่อนโดยกลุ่มผู้ประกอบการในห่วงโซ่อุปทานระดับที่ 2 และระดับที่ 3 (Second-tier and Third-tier Suppliers) รวมถึงบริษัทที่มีฐานการผลิตเดิมและต้องการขยายกำลังการผลิต

Figure 2: Total Supply, Take-up and Vacancy Rate of Ready-Built Factories (RBF)

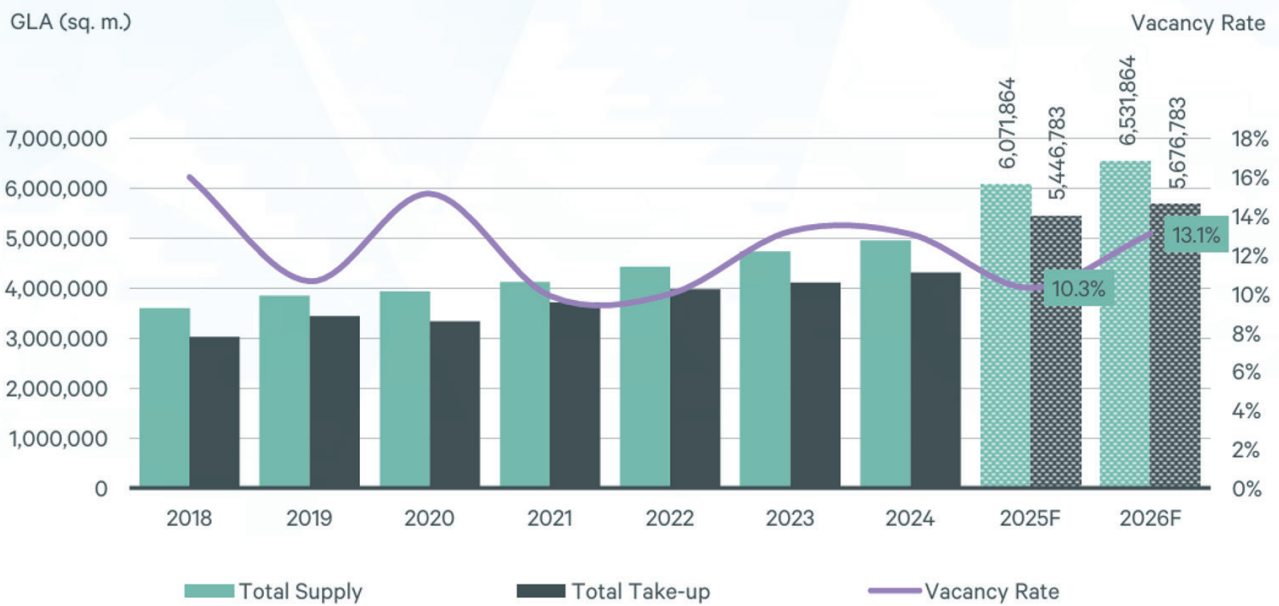


ที่มา: CBRE Research

### 3. ภาวะตลาดคลังสินค้าและโลจิสติกส์สมัยใหม่ (Modern Logistics Properties: MLP)

- ตลาดคลังสินค้าและโลจิสติกส์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนตลาด ทั้งนี้ อุปทานใหม่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาในรูปแบบการเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) หรือการพัฒนาเฉพาะตามความต้องการของผู้เช่า (Build-to-suit) เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงด้านอัตราค่าเช่า
- ผู้พัฒนาที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในประเทศและต่างประเทศยังคงเป็นกลุ่มหลักในการลงทุน โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่และมีมาตรฐานสูง
- อย่างไรก็ตาม คาดว่าในปี 2569 อุปทานใหม่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าความต้องการในบางช่วงส่งผลให้อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับต่ำในปัจจุบัน

Figure 3: Total Supply, Take-up and Vacancy Rate of Modern Logistics Properties (MLP)



หมายเหตุ: การเพิ่มขึ้นของอุปทานในปี 2568 มาจากทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ และการปรับปรุงรายการสินทรัพย์ (basket revisions)

ที่มา: CBRE Research

# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 1.1 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ แม่สอด ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินหลักในทั้ง 3 โครงการแล้ว มูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวจะเท่ากับศูนย์

### 1.2 ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาจส่งผลให้อาคารมีสภาพเสื่อมลง ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับอาคารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครื่องสพพณ์ แม่สอด มีอายุอาคารเฉลี่ยอยู่ที่ 34 ปี 35 ปี และ 16 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามลำดับ ซึ่งทรัพย์สินได้รับการตรวจสอบสภาพอาคาร ความแข็งแรงของโครงสร้างเชิงลึก รวมถึงระบบและอุปกรณ์ประกอบ สรุปได้ว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง มีอุปกรณ์ประกอบอาคารพร้อมใช้งานตามที่กฎหมายกำหนด และไม่พบสิ่งบ่งชี้ที่จะทำให้อาคารวิบัติ และมีอายุการใช้งานนับตั้งแต่วันที่ทำการทดสอบ (30 ส.ค. 2565) ประมาณ 33 ปี ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาสิทธิการเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น)

### 1.3 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านอุปทานอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่เกี่ยวข้องเนื่องให้เช่า หากในอนาคต มีอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องถูกสร้างขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่ารายย่อยได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้

การที่ SPI เป็นผู้บริหารหรือสหกรณ์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่า มาเป็นระยะเวลาสั้นๆ จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

#### 1.4 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่ารายใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 5 รายแรกเข้าพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 80.07 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานก่อนครบกำหนดระยะเวลา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้านผลตอบแทนทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีผู้เช่ารายเดียว และคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.29 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 ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาศักยภาพเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหา และ/หรือ ให้บริการ ถนน ส่วนกลางภายในโครงการที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์ยังคงต้องพึ่งพาศักยภาพเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาที่ดินทางเข้าออก ไฟฟ้าและน้ำประปา และสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่น ๆ ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงถนนส่วนกลางภายในโครงการที่ SPI เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เชื่อมไปยังถนนสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ระบบสาธารณูปโภค ระบบสายส่งไฟฟ้า และระบบท่อระบายน้ำ แต่กองทรัสต์จะเข้าไปเป็นผู้ให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานแก่ผู้เช่ารายย่อยแทน SPI โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ให้กองทรัสต์ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานได้ตลอดเวลา ร่วมกับผู้อื่นในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี หรือโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่ โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน โดย SPI จะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPI เอง

ทั้งนี้ ในส่วนของน้ำประปาและไฟฟ้า กองทรัสต์จึงได้กำหนดข้อตกลงการทำการในสัญญาเช่าลงทุนให้ SPI มีหน้าที่ในการจัดให้มี และ/หรือ ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยทุกรายอย่างเพียงพอและครบถ้วน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน

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

ทั้งนี้ SPI ดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการสวนอุตสาหกรรมอยู่แล้ว และมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ รวมถึงการให้ใช้ถนน ทางเข้าออกโครงการแก่ผู้เช่ารายย่อยรายอื่นด้วย ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ SPI จะไม่ให้กองทรัสต์ใช้ที่ดินทางเข้าออก และสาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เฉกเช่นลูกค้ารายอื่น ๆ ที่อยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ร่วมกันได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นมาตรการบรรเทาความเสี่ยงข้างต้น กองทรัสต์ได้กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนห้าม SPI จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ข้อห้ามดังกล่าวจะไม่บังคับใช้กับกรณีที่ SPI จำหน่าย จ่าย และโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าว ที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของ SPI และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของ SPI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ กรณีที่ SPI โอนเป็นที่ยุติประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่ยุติประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

## 1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และการที่ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวไม่ได้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินให้แกกองทรัสต์

กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินทางเข้าออกในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด แต่กองทรัสต์ (รวมถึงผู้เช่ารายย่อย และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่ารายย่อย) จะได้รับสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวจาก SPI ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้พัฒนาสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ทั้ง 3 โครงการ ตามสัญญาเช่าลงทุน (“สิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออก”) ซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งจะก่อให้เกิดความผูกพันเพียงระหว่าง SPI และกองทรัสต์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าลงทุน โดยในกรณีที่ SPI โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออกให้แก่บุคคลอื่น สิทธิการใช้ถนนสวนกลางจะไม่ได้โอนไปยังผู้รับโอนดังเช่นกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินทางเข้าออก 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 โอนเป็นที่ยุติประโยชน์ และ/หรือ แบ่งหักเป็นที่ยุติประโยชน์ ซึ่งที่ดินทางเข้าออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

## 1.7 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าออกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี ผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ ทางเข้าออกที่ติดกับถนนเจ้าคุณทหาร ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตตัดคันหินทางเท้าจากถนนเจ้าคุณทหารเข้าสู่ที่ดินของโครงการ ปัจจุบันใช้เป็นทางออกโครงการ และทางเข้าออกที่ติดกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันใช้เป็นทางเข้าโครงการ

ทั้งนี้ ทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ จะต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อออกสู่ถนนโครงการไอซีดีและออกสู่ถนนเจ้าคุณทหารตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ผ่านทางเข้าออกฝั่งที่ดินการรถไฟฯ ได้อย่างไรก็ดี ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่ามีความเสี่ยงต่ำที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะดำเนินการปิดมิให้มีการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกด้วยเช่นเดียวกัน และอีกทางหนึ่ง กองทรัสต์จะยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหาร เพื่อเป็นทั้งทางเข้า และทางออกโครงการได้ เพียงแต่อาจมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น หรือกองทรัสต์อาจจะพิจารณาขยายทางเข้าออกฝั่งถนนเจ้าคุณทหารตามความจำเป็น

## 1.8 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 กองทรัสต์จะดำเนินการให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าตกลงที่จะรับผิดชอบความเสียหายในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำหนดให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากระบบผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายอาจเจรจาขอจำกัดความรับผิดในกรณีเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าบางรายซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันรายดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขด้วยการเจรจาให้เจ้าของระบบผลิตไฟฟ้าทุกรายจัดให้มีประกันภัยเพื่อรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญา และบุคคลภายนอกโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีประกันภัยความเสี่ยงภัย ซึ่งคุ้มครองกรณีที่เกิดความเสียหายที่เกิดขึ้นจากระบบผลิตไฟฟ้าที่มีต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์

## 1.9 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับซื้อไฟฟ้าปริมาณขั้นต่ำจากระบบผลิตไฟฟ้า ซึ่งจะติดตั้งอยู่บนพื้นที่หลังคาของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี

ณ วันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน SPR ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของอาคารในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ได้เจรจาและทำสัญญากับบริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า (“สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC”) โดย SPR ตกลงจะซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวและชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทผู้ประกอบกิจการระบบผลิตไฟฟ้า เพื่อนำไฟฟ้างดังกล่าวนำมาจำหน่ายต่อไปให้ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ โดยคาดว่าจะมีระยะเวลาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าและระยะเวลาซื้อขายไฟฟ้าประมาณ 12 ปี

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดินและอาคาร ดังนั้นกองทรัสต์จึงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ทั้งหมด ตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่

โดยเงื่อนไขหนึ่งในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในโครงการ TSDC ที่กองทรัสต์รับโอนมาจาก SPR คือ หน้าทีของผู้ซื้อในการรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้จากระบบผลิตไฟฟ้าของบริษัทผู้ประกอบการระบบผลิตไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณดังกล่าวได้ ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินในส่วนที่ขาดให้แก่ผู้ขาย และในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการรับซื้อไฟฟ้าในปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำข้างต้น ผู้ซื้ออาจต้องรับซื้อระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวในราคาที่กำหนด หรืออาจต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ปริมาณไฟฟ้าที่ได้จำหน่ายให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี เป็นปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการรับซื้อไฟฟ้าขั้นต่ำ อีกทั้งในปัจจุบันอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการฯ มีอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าว 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 และสำนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เช่ามาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

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

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

### 2.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาเช่าอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่เกี่ยวข้องได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมือง รวมถึงปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ และอาจมีความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่าด้วย

#### 3.2 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

#### 3.3 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญากับผู้เช่ารายย่อยที่ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายย่อย และการทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุกวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์โดยตรง หรืออาจเกิดผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่ารายย่อยในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือปรับปรุงแนวทางการดำเนินงาน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมาย ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่สุด

### 3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

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

## 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงโดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังอาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

### 4.2 ความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจซึ่งหากปัจจัย

ที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

#### 4.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (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 หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

#### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยกรรณการ และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยกรรณการ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองกรรณการได้รับจากการดำเนินการของกรรณการหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุน

รายได้ที่กองกรรณการจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองกรรณการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรรณการอาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าเพิ่มอัตราค่าเช่าได้เมื่อมีการต่อสัญญา หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองกรรณการเพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองกรรณการสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรรณการในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากทรัพย์สิน และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยกรรณการขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยกรรณการสำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยกรรณการ และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยกรรณการในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยกรรณการ อาจจะมีผลเกี่ยวข้องกับผลตอบแทนที่กองกรรณการได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยกรรณการนั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองกรรณการได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองกรรณการ ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยกรรณการจึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองกรรณการได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักที่กองกรรณการเข้าลงทุน

#### 4.5 เงินคืนทุนจากการเลิกกองกรรณการอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นยกรรณการได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยกรรณการ

ในกรณีที่มีการเลิกกองกรรณการ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นยกรรณการจะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองกรรณการ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองกรรณการ

#### 4.6 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรณการ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองกรรณการจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองกรรณการ

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรณการ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองกรรณการต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองกรรณการเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองกรรณการ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองกรรณการจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

#### 4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยกรรณการในตลาดหลักทรัพ์

เนื่องจากกองกรรณการเป็นกองกรรณการประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยกรรณการ) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยกรรณการจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยกรรณการนั้นในตลาดหลักทรัพ์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองกรรณการไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยกรรณการนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

#### 4.8 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมาย

## การกำกับดูแลกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีคู่มือโครงสร้างการจัดการและระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ยังมีฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงในแต่ละส่วนงานอย่างเหมาะสม ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลการโดยทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการจำนวน 8 ท่าน โดย 4 ท่านเป็นกรรมการอิสระ และไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

### 1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี ซึ่งในปี 2568 มีการจัดประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง และในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุมโดยมติของที่ประชุมกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงาน ในเรื่องดังต่อไปนี้ เช่น

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

ในการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

## 2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ และความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ รวมทั้งเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุม และดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ รวมถึงการประกาศจ่ายเงินปันผล 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 และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้นมาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่นั้นจะเกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำได้กล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้น ออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำ ดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

### 3. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

#### 1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- 1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้า เซ็นเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (2.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (2.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
 ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
  - (6.1) เป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
  - (6.2) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน
- 9) กรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณืโดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3 และเป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 4
- 2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (3.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
  - (3.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
    - (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
    - (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
    - (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)

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

- (3.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (3.1) หรือ ข้อ (3.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (3.1) หรือ ข้อ (3.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- 4) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (4.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 3) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 3) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
- เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
  - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
  - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (4.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (3.2) หรือ ข้อ (3.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (4.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (4.2) (ก) หรือ (4.2) (ข) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ (4.1) หรือ ข้อ (4.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- 5) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

## 4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

- 1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี) ในเรื่อง สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม และข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

- 2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- 3) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การจำหน่ายไปโดยเปิดเผยสาระของรายการตามที่กำหนด
- 4) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
- 5) ในการพิจารณาอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการและขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

ขนาดธุรกรรม	อำนาจอนุมัติ		
	กรรมการ ผู้จัดการ	คณะกรรมการ บริษัท	ผู้ถือ หน่วยทรัสต์
ขนาดธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1,000,000 บาท	✓		
ขนาดธุรกรรมที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000,000 บาท และน้อยกว่า ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์		✓	
ขนาดธุรกรรมตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง			✓

- 6) การขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน และให้ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## 5. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สินจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อว่าจ้างให้จัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้คุณสมบัติ เช่น การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การดูแลและให้บริการผู้เช่า การควบคุมระบบรายได้ การควบคุมระบบค่าใช้จ่าย การติดตามหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
- 2) พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหากผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ แต่หากพิจารณาแล้วไม่ต่อสัญญาจะดำเนินการสรรหารายใหม่โดยประเมินจากประสบการณ์ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่แต่ละราย
- 3) พิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านการคัดเลือก โดยอาจพิจารณาหรือกำหนดจากระดับความสามารถและความเหมาะสมกับราคาตลาด
- 4) เมื่อพิจารณาอัตราค่าตอบแทนแล้วเห็นว่า อัตราดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามระดับความสามารถหรือยังไม่มีที่เหมาะสมพอจะให้มีการต่อรองราคาในอัตราที่เหมาะสม
- 5) เมื่อผ่านการตกลงอัตราค่าตอบแทนแล้ว จะจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเสนอผู้มีอำนาจลงนาม

## 6. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ควบคุม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการจัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแผนงานดังกล่าวครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ
- 2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ โดยรายงานผลการปฏิบัติงานในการประชุม และจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติงานให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ มีการตรวจสอบหน้าที่ของผู้บริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในรายการตรวจสอบ (Checklist) เพื่อให้ดำเนินการเป็นไปตามแผนที่วางไว้
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่เหมาะสมกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ได้เหมาะสมตามหน้าที่ที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่พบข้อผิดพลาดที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## 7. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้โดยจะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 3) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 4) จัดทำการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยผลการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 6) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 7) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 8) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 8. คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
  - (2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นยกริสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
งบการเงินรายปี และชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีกรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาส 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม
แบบ 56-REIT1	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะเป็นการจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่น เช่น การส่งหนังสือรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือน นับแต่สิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ โดยต้องมีการเปิดเผยข้อมูล ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
2. ข้อมูลการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
3. ข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่งน้อย

หากมีกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำสรุปประเด็นสำคัญและเปิดเผยในลักษณะคำถามและคำตอบภายใน 14 วัน นับแต่ดำเนินการสื่อสารสองทางข้างต้นแล้วเสร็จ ผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย และต้องเปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

## 10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นกรรณการ

### (ก) ประเภทการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกรรณการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 2) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 3) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 4) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### (ข) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นกรรณการ

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่ออนุมัติ แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

#### 1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- (ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) 7 วัน ในกรณีอื่น

#### 2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

### (ค) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาส)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 3.1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 3.2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3.3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามพ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในเรื่องใด ๆ ได้
- 3.4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

### (ง) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่กองทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

### (จ) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

## (จ) มติของผู้ถือหุ้นบริษัท

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งบริษัทจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นบริษัทให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นบริษัทที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งบริษัท
  - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลง แต่งตั้ง หรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งบริษัท ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
  - (ซ) การเลิกกองทรัสต์
  - (ณ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ชำระสละกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
  - (ญ) การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสละกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

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

## (ข) การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## (ข) ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้ถือหุ้นบริษัทดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

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

# 11. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานก.ล.ต.กำหนด

## 12. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 960,000 บาท

## 13. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาและสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน และเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นดำเนินธุรกิจให้เป็นไปโดยความถูกต้อง ความโปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้ความสำคัญในการดูแลและปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเสมอภาค รวมถึง ดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้ง ยังคำนึงถึงการรักษามาตรฐานในการบริการ การส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพให้แก่ผู้เช่า และการให้ความสำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ

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

### กองทรัสต์ไฮโดรเจน ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2568 ดังนี้

1. กองทรัสต์ไฮโดรเจนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้สนับสนุนงบประมาณปรับปรุงห้องเรียนคอมพิวเตอร์ และเพื่อจัดซื้อคอมพิวเตอร์ โรงเรียนวัดปากแพรก ตำบลกบินทร์ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568



2. ผู้จัดการกองทรัสต์สนับสนุนงบประมาณปรับปรุงโครงสร้างหลังคาโรงอาหาร โรงเรียนบ้านป่าคาใหม่ สาขาบ้านป่าหวาย และโรงเรียนบ้านแม่กั๊ดหลวงกัญไชยมิตรภาพที่ 182 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568



3. กองทรัสต์ไฮโดรเจนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สนับสนุนให้ผู้เช่าติดตั้งโซลาร์เซลล์บนหลังคาคลังสินค้า เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดจากธรรมชาติและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2568 ได้ดำเนินการติดตั้งระบบ Solar PV Rooftop ขนาดกำลังผลิตสูงสุด 431 kWp ที่โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ซึ่งสามารถผลิตไฟฟ้าได้ 543,191.73 หน่วย



4. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดกิจกรรม ภายใต้แนวคิด " SHAREENERGY " ระหว่างวันที่ 12 – 13 กันยายน 2568 เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจใน Core Value ขององค์กร เปิดโอกาสให้พนักงานได้แลกเปลี่ยนเรียนรู้ และ เสริมพลังการทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ นำไปสู่ความสำเร็จร่วมกันขององค์กร



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบฯ ทำหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

### รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์/ทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์/ทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะ ของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด <b>ความสัมพันธ์ :</b> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี (“ค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำ”) โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการปรับเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของจำนวนค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และเป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อัตรา ร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร</li> <li>ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน</li> <li>กรณีผู้เช่ารายใหม่ อัตราเท่ากับค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่ารายย่อยที่ จำนวน 1 เดือน</li> <li>กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาอัตราเท่ากับค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนตามสัญญาเช่าจำนวน 0.5 เดือน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPI เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าเป็นไปตามธุรกิจปกติ (มีอัตราไม่สูงกว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน) และเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่า</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาตกลง</li> </ul>	<p>ธรรมเนียมที่กองทรัสต์ จะชำระให้แก่ SPI เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าตามข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันการเช่าของระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) และชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ในช่วงระยะเวลา 12 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> </ul>
<p>บริษัท สหพัฒน์ เรียวเอสเตท จำกัด (SPR) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SPR และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาตกลงกระทำการ</p>	<p>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าของข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง เป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าและงานระบบในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรือเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายย่อยรายอื่น</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะ ของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
บริษัท เอช แอนด์ บี อินเตอร์เท็กซ์ จำกัด (H&B) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ H&B และเป็นผู้ถือหุ้น ใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญาเช่า และค่าตอบแทน การให้สิทธิใช้ สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี)</li> <li>สัญญา มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 2.4 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทน การให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่า เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่ เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคล ภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ปัจจุบันของผู้เช่าเป็นเงื่อนไข ทางการค้าปกติและเทียบเคียง ได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคล ภายนอกในโครงการเดียวกัน</li> </ul>
บริษัท บีเอ็นซี แมสซอด จำกัด (BNC) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทาง อ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์ และ BNC	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญาเช่า และค่าตอบแทน การให้สิทธิใช้ สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน (หากมี)</li> <li>สัญญาเช่าอาคาร และสัญญาเช่าที่ดิน มี ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดย มีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 49 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่า ที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้ เช่าเทียบเคียงได้กับอัตราค่า เช่า ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็น บุคคลภายนอกในโครงการ เดียวกัน และเงื่อนไขของ สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่า เป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับ ผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกใน โครงการเดียวกัน</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (TIGER)</p> <p><b>ความสัมพันธ์ :</b></p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> <li>สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้า (Warehouse) และสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 45 ล้านบาท</li> <li>สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้า (Warehouse) และสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 267 ล้านบาท</li> <li>สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้า (Warehouse) และสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 298 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่า ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่า ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</li> </ul>
<p>บริษัท สหเชวา จำกัด (SAHA SEHWA)</p> <p><b>ความสัมพันธ์ :</b></p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ SAHA SEHWA และผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> <li>สัญญามีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 8 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>บริษัท วาโก้แม่สอด จำกัด (WACOAL MAESOT)</p> <p><b>ความสัมพันธ์ :</b></p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ WACOAL MAESOT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> <li>การให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี)</li> <li>สัญญามีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 4.1 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน และเงื่อนไขของสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันของผู้เช่าเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติและเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในโครงการเดียวกัน</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>การยกเลิกสัญญาเช่าและค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน (หอกมี) และไม่ใช้สิทธิให้ WACOAL MAESOT จ่ายค่าเช่าคงเหลือแต่ยังคงยึดเงินประกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การยกเลิกสัญญาเช่าและไม่ใช้สิทธิให้ WACOAL MAESOT จ่ายค่าเช่าคงเหลือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – 31 ธันวาคม 2570 แต่ยังคงยึดเงินประกัน โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4.1 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันเนื่องจากผู้เช่าได้รับผลกระทบจากภาวะอุตสาหกรรมที่ชะลอตัวและไม่สามารถรับภาระค่าเช่าตามสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการยกเลิกสัญญานี้ไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเข้ามาทดแทนจะช่วยสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ในอนาคต</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะ ของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
บริษัท ชันเวนด์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (SUN Vending) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทางอ้อมของ SUN Vending และผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับบันทึกข้อตกลงและเงื่อนไขการชดเชยค่าไฟฟ้าจากการติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ</li> <li>จากการติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราเป็นไปตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงและเงื่อนไขการชดเชยค่าไฟฟ้าจากการติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ</li> <li>สัญญา มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญาไม่เกิน 0.06 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าตอบแทน ที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงและเงื่อนไขการชดเชยค่าไฟฟ้าจากการติดตั้งตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ เป็นการสร้างรายได้เพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์จากพื้นที่ส่วนกลาง อีกทั้งยังเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้ใช้อาคาร โดยมีเงื่อนไขการทำรายการและอัตราค่าตอบแทนที่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผู้ให้บริการรายอื่นในธุรกิจเดียวกัน</li> </ul>
บริษัท พิตักกิจ จำกัด (PITAKKIJ) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PITAKKIJ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายจากงานซ่อมแซมอาคารและซ่อมพื้นลานจอดรถและถนนที่โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์แม่สอด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าใช้จ่ายงานซ่อมแซมอาคารและซ่อมพื้นลานจอดรถและถนนที่จ่ายจริง โดยมีมูลค่า 1.2 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงื่อนไขการทำรายการและราคามีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> </ul>
บริษัท คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ จำกัด (KINGBRIDGE) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ KINGBRIDGE และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายจากการเช่าสถานที่รวมบริการอาหารเครื่องดื่มสำหรับงานประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าใช้จ่ายจากการเช่าสถานที่รวมบริการอาหารเครื่องดื่มที่จ่ายจริง โดยมีมูลค่า 0.06 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงื่อนไขการทำรายการและราคามีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> </ul>
บริษัท ทีเอ็นแอลเอ็กซ์ จำกัด (TNLX) <b>ความสัมพันธ์ :</b> SPI เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์และ TNLX	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายจากการเช่าหน้าจอคอมพิวเตอร์ สำหรับงานประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าใช้จ่ายจากการเช่าหน้าจอคอมพิวเตอร์ที่จ่ายจริง โดยมีมูลค่า 0.002 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงื่อนไขการทำรายการและราคามีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคลและ ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะ ของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)	ความเสมอภาค ของรายการ
<p>บริษัท อิมแพค โซลาร์ จำกัด (อิมแพค โซลาร์)</p> <p><b>ความสัมพันธ์ :</b></p> <p>SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของอิมแพค โซลาร์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ให้ความยินยอมแก่ อิมแพค โซลาร์ ในการเข้าถึง และมีสิทธิใช้อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งและดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์ทางอ้อม จากการที่ระบบผลิตไฟฟ้าจะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคาร และอิมแพค โซลาร์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในระบบผลิตไฟฟ้า มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาระบบผลิตไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพค โซลาร์ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความเสียหาย ที่เกิดขึ้นต่ออาคารที่จะลงทุน ซึ่งเป็นความเสียหายที่เกิดจากระบบผลิตไฟฟ้า การติดตั้ง และ/หรือ การดำเนินงานใด ๆ ของอิมแพคโซลาร์ ที่เกี่ยวข้องกับระบบผลิตไฟฟ้า อิมแพค โซลาร์ ตกลงจะรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินวงเงินที่กำหนด รวมถึงจัดให้มีประกันภัยสำหรับระบบผลิตไฟฟ้า</li> </ul>
<p>บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p><b>ความสัมพันธ์ :</b></p> <p>ทรัสต์ของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราราคาเดบิตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์รายอื่น</li> </ul>

## นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุด สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองกริสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ด้านระบบในการอนุมัติ ขึ้นอยู่กับประเภทรายการและขนาดของธุรกรรม โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

ขนาดธุรกรรม	อำนาจอนุมัติ		
	กรรมการผู้จัดการ	คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์
ขนาดธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1,000,000 บาท	✓		
มูลค่าของธุรกรรมมากกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์		✓	
มูลค่าของธุรกรรมตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง			✓

3. ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้
4. เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกริสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

## นโยบายและกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
  - 2.1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
  - 2.2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
  - 2.3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
  - 2.4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยในข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2566	วิชาติ โลเทศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2567	สมศักดิ์ จิรฐิติอำไพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2568	สมศักดิ์ จิรฐิติอำไพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,654,400,000	2,627,000,000	2,605,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	103,279,733	67,114,664	65,610,631
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,576,507	19,600,812	29,594,981
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,708,287	4,061,578	960,187
ลูกหนี้อื่น	1,310	8,498,619	19,280
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	267,692	263,256	727,134
สินทรัพย์อื่น	2,921,342	3,257,207	5,717,730
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,772,154,871</b>	<b>2,729,796,136</b>	<b>2,707,629,943</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,984,911	3,507,929	3,819,821
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	47,021,983	46,461,127	46,197,022
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854,018,108	853,505,389	852,991,265
หนี้สินอื่น	1,377,692	276,822	153,667
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>914,402,694</b>	<b>903,751,267</b>	<b>903,161,775</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>	<b>1,804,468,168</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,803,925,119	1,856,727,543	1,982,294,283
กำไร (ขาดทุน) สะสม	53,827,058	(30,682,674)	(177,826,115)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>	<b>1,804,468,168</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9435	8.7909	8.6870
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	222,794,912	213,252,047	223,491,501
รายได้ดอกเบี้ย	185,260	291,242	429,706
รายได้อื่น	1,066,901	-	33,581
<b>รวมรายได้</b>	<b>224,047,073</b>	<b>213,543,289</b>	<b>223,954,788</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30,444,088	14,689,759	15,519,064
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,087,580	12,889,568	13,383,021
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490,022	3,437,218	3,568,806
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	751,571	792,018	769,120
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000,085	10,759,082	11,246,362
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	961,320	951,346	951,375
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,301,625	1,367,388	1,658,322
ต้นทุนทางการเงิน	39,096,797	45,017,502	40,889,838
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>101,133,088</b>	<b>89,903,881</b>	<b>87,985,908</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>122,913,985</b>	<b>123,639,408</b>	<b>135,968,880</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,455,447	1,504,033	610,631
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	27,400,000	22,000,000	(279,591,650)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>28,855,447</b>	<b>23,504,033</b>	<b>(278,981,019)</b>
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ</b>			
<b>จากการดำเนินงาน</b>	<b>151,769,432</b>	<b>147,143,441</b>	<b>(143,012,139)</b>
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(67,259,700)	-	(46,320,802)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(52,802,424)	(125,566,740)	(64,808,639)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>31,707,308</b>	<b>21,576,701</b>	<b>(254,141,580)</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	1,826,044,869	1,804,468,168	2,058,609,748
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>	<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>	<b>1,804,468,168</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน</b>			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด	207,720,000	207,720,000	207,720,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด	207,720,000	207,720,000	207,720,000

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,769,432	147,143,441	(143,012,139)
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>			
<b>ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:</b>			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(95,251,193)	(60,728,710)	(65,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	60,541,571	60,728,710	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	2,404,291	(3,101,391)	3,342,649
ลูกหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	8,446,309	(8,479,339)	9,920
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	(4,436)	463,878	(53,155)
สินทรัพย์อื่นลดลง	335,865	2,460,523	1,584,509
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8,486,936	(60,545)	(26,504,586)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	560,856	264,105	1,201,687
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,100,870	123,155	(43,451,442)
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิยมนักกีฬาระยะยาว	512,719	514,124	512,719
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,455,447)	(1,504,033)	(610,631)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(27,400,000)	(22,000,000)	279,591,650
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	39,096,797	45,017,502	40,889,838
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>149,144,570</b>	<b>160,841,420</b>	<b>48,501,019</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(67,259,700)	-	(46,320,802)
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(52,802,424)	(125,566,740)	(64,808,639)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(39,106,751)	(45,268,849)	(40,620,699)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(159,168,875)</b>	<b>(170,835,589)</b>	<b>(151,750,140)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(10,024,305)</b>	<b>(9,994,169)</b>	<b>(103,249,121)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19,600,812	29,594,981	132,844,102
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>9,576,507</b>	<b>19,600,812</b>	<b>29,594,981</b>

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองกริสรต์

### ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกริสรต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เช่าพื้นที่ ก่อน ชดเชยค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	98.97%	99.16%	-0.19%
อัตราการให้เช่าพื้นที่ ภายหลัง ชดเชยค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	99.23%	99.45%	-0.22%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	119,778	119,701	0.06%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	222.79	213.25	4%
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น (ล้านบาท)	1.25	0.29	331%
รายได้รวม (ล้านบาท)	224.05	213.54	5%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(101.13)	(89.90)	12%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน) (ล้านบาท)	122.91	123.64	-1%
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	28.86	23.50	23%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	151.77	147.14	3%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	67.74%	68.91%	-2%

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองกริสรต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองกริสรต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 68% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 32% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 56% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนหักค่าเช่าที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ 99%

#### ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองกริสรต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,772.15 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 914.40 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยกริสรต์และกำไรสะสมจำนวนประมาณ 1,803.92 และ 53.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.9435 บาท

#### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองกริสรต์ HYDROGEN มีรายได้รวมเท่ากับ 224.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.92 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองกริสรต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 101.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 จากปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินลดลง 5.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.15 เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 กองกริสรต์ HYDROGEN มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่อีกคือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมิน

มูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 28.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.77 จากปี 2567 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2568 เท่ากับ 151.77 ล้านบาท หรือ 0.7306 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 4.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.14 จากปี 2567

อย่างไรก็ตาม หากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 28.86 ล้านบาท ในปี 2568 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 122.91 ล้านบาท ลดลง 0.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.59 จากปี 2567

### ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2569 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN ยังคงเติบโตได้ แต่จะอยู่ในอัตราที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2568 เนื่องจากปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกที่ผันผวน โดยเฉพาะความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางและนโยบายการค้าโลกที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนพลังงานและห่วงโซ่อุปทาน อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 ทรัสต์หลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิโดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2569 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2569 กองทรัสต์ HYDROGEN ไม่มีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) และการชำระหนี้เงินกู้ยืม

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	222.79	213.25	4%
รายได้ดอกเบี้ย	0.18	0.29	-38%
รายได้อื่น	1.07	-	100%
<b>รวมรายได้</b>	<b>224.04</b>	<b>213.54</b>	<b>5%</b>

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น 9.54 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4 จากปี 2567
- รายได้ดอกเบี้ย ลดลง 0.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 38 จากปี 2567 เนื่องจากได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.40 ต่อปี ในปี 2568 (ร้อยละ 0.60 ต่อปี ในปี 2567) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

### 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30.44	14.69	107%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13.09	12.89	2%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3.49	3.44	1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.75	0.79	-5%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.00	10.76	2%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.96	0.95	1%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.30	1.36	69%
ต้นทุนทางการเงิน	39.10	45.02	-13%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>101.13</b>	<b>89.90</b>	<b>12%</b>

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการโดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรีสตี 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

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 28.86 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

## 3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

### 1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,772.15 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,654.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1 จากปีก่อน เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 103.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 54 จากปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,654.40	2,627.00	1%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	103.28	67.11	54%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9.58	19.60	-51%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1.71	4.06	-58%
ลูกหนี้อื่น	-	8.50	-100%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.26	0.26	0%
สินทรัพย์อื่น	2.92	3.26	-10%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,772.15</b>	<b>2,729.79</b>	<b>2%</b>

## 2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 914.40 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 854.02 ล้านบาท สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.98	3.51	241%
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	47.02	46.46	1%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854.02	853.50	0%
หนี้สินอื่น	1.38	0.28	393%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>914.40</b>	<b>903.75</b>	<b>1%</b>

## 3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ มีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.9435 บาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	1,857.75	1,826.04	2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9435	8.7909	2%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	-

## 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	149.15	160.84	-7%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(159.17)	(170.84)	7%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(10.02)	(9.99)	0%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19.60	29.59	-34%
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>9.58</b>	<b>19.60</b>	<b>-51%</b>

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี 9.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 149.15 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 159.17 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 149.15 ล้านบาท ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 151.77 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 95.25 ล้านบาท การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 60.54 ล้านบาท และขาดทุน(กำไร)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 27.40 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 39.10 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 159.17 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 67.26 ล้านบาท เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 52.80 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 39.11 ล้านบาท

## 5. อัตราส่วนทางการเงิน

### 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ ไม่เกินร้อยละ 35	30.84
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>b/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า	5.28

#### หมายเหตุ :

<sup>a/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย \* 100 / สินทรัพย์รวม

<sup>b/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

## 2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	ร้อยละ	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	8.9435	8.7909	8.6870
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.7306	0.7084	(0.6885)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>1/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.28	5.07	4.83
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.99	33.11	33.36
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.49	0.49	0.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม <sup>2/</sup> (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.84	31.32	31.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ <sup>3/</sup> (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.46	0.47	0.47

## หมายเหตุ :

- <sup>1/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (คำนวณภายใต้สัญญาถ่วงเงิน)
- <sup>2/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย \* 100 / สินทรัพย์รวม
- <sup>3/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

## รายงานความเห็นทรัสต์

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

### รายงานความเห็นทรัสต์

2 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสม ตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวธนิดา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

## รายงาน และงบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



**EY Office Limited**  
1875 One Bangkok Tower 3, Level 34 - 37  
Rama 4 Road, Lumpini, Pathumwan,  
Bangkok 10330  
Tel: + 66 2264 9090  
ey.com

**บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด**  
1875 อาคาร วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37  
ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
ey.com

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี 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 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 2,654 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.75 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคา ยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบและพิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงาน การประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมิน ราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ใน การประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของ กองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น และข้าพเจ้าได้ สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว



Shape the future  
with confidence

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้



Shape the future  
with confidence

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้



Shape the future  
with confidence

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามี เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือ มาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะ จะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สมศักดิ์ จิรัฐติอ่ำไพวงศ์

สมศักดิ์ จิรัฐติอ่ำไพวงศ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2569

## งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 2,884,591,650 บาท)	6	2,654,400,000	2,627,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	103,279,733	67,114,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	9,576,507	19,600,812
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9	1,708,287	4,061,578
ลูกหนี้อื่น		1,310	8,498,619
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		267,692	263,256
สินทรัพย์อื่น		2,921,342	3,257,207
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,772,154,871</b>	<b>2,729,796,136</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	11,984,911	3,507,929
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ		47,021,983	46,461,127
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	854,018,108	853,505,389
หนี้สินอื่น		1,377,692	276,822
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>914,402,694</b>	<b>903,751,267</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	1,803,925,119	1,856,727,543
กำไร(ขาดทุน)สะสม	12	53,827,058	(30,682,674)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.9435	8.7909
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

**วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไอโครเจน**  
**งบประมาณรายละเอียดการลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**

การแสดงผลรายละเอียดการลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า (ตารางเมตร)	2568		2567		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)								
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง								
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสุทพัฒน์ ศรีราชา								
ตำบลหนองขา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	15944, 21814	9-0-71.49	14,760	337,214,848	304,700,000	337,214,848	298,900,000	11.10
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง								
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสุทพัฒน์ กบินทร์บุรี								
ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	4207, 18530, 89280	9-2-63.88	16,145	266,739,666	280,800,000	266,739,666	278,700,000	10.34
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง								
โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีอสุทพัฒน์ แม่สอด								
ตำบลแม่เก่า อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก	34896, 46829, 46830, 46831	22-1-31.85	24,073	272,918,716	257,800,000	272,918,716	261,700,000	9.71
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง								
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี								
แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร								
48854, 50580		47-0-79.40	64,800	2,007,718,420	1,811,100,000	2,007,718,420	1,787,700,000	66.36
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				2,884,591,650	2,654,400,000	2,884,591,650	2,627,000,000	97.51

(นายกิตา จันทระเสวีรัฐ)  
 กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	2568		2567			
	รายละเอียดของ		รายละเอียดของ			
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเสื่อม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
กองทุนรวม						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์ - สะสมมูลค่า	15,350,607	16,063,803	0.58	25,000,000	25,787,801	0.96
กองทุนเปิดเคเคทีพี ตราสารหนี้พลัส ชนิดทั่วไป	40,558,923	41,567,286	1.51	25,000,000	25,927,317	0.96
กองทุนเปิดเคเคทีพี มั่นใจ โพลีฟิล ชนิดทั่วไป	15,100,448	15,268,646	0.56	5,000,000	5,154,533	0.19
กองทุนเปิดแอล เอช พันธบัตรรัฐบาลญี่ปุ่น 3M6	-	-	-	10,193,535	10,245,013	0.38
กองทุนเปิดแอล เอช ตราสารหนี้ระยะสั้นพลัส ชนิดสะสมมูลค่า	30,000,000	30,379,998	1.10	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์						
	101,009,978	103,279,733	3.75	65,193,535	67,114,664	2.49
รวมเงินลงทุน	2,985,601,628	2,757,679,733	100.00	2,949,785,185	2,694,114,664	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทระประเสริฐ)  
กรรมการผู้จัดการ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14, 16	222,794,912	213,252,047
รายได้ดอกเบี้ย		185,260	291,242
รายได้อื่น		1,066,901	-
<b>รวมรายได้</b>		<b>224,047,073</b>	<b>213,543,289</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		30,444,088	14,689,759
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15, 16	13,087,580	12,889,568
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15, 16	3,490,022	3,437,218
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	751,571	792,018
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	11,000,085	10,759,082
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		961,320	951,346
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,301,625	1,367,388
ต้นทุนทางการเงิน		39,096,797	45,017,502
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>101,133,088</b>	<b>89,903,881</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>122,913,985</b>	<b>123,639,408</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,455,447	1,504,033
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		27,400,000	22,000,000
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>28,855,447</b>	<b>23,504,033</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>151,769,432</b>	<b>147,143,441</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		122,913,985	123,639,408
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,455,447	1,504,033
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		27,400,000	22,000,000
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>		<b>151,769,432</b>	<b>147,143,441</b>
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	11	(52,802,424)	(125,566,740)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	13	(67,259,700)	-
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>		<b>31,707,308</b>	<b>21,576,701</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,826,044,869	1,804,468,168
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>		<b>1,857,752,177</b>	<b>1,826,044,869</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน</b>			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี		207,720,000	207,720,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี		207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....  
(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,769,432	147,143,441
ปรับกระทบรายการการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(95,251,193)	(60,728,710)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	60,541,571	60,728,710
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น)	2,404,291	(3,101,391)
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	8,446,309	(8,479,339)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	(4,436)	463,878
สินทรัพย์อื่นลดลง	335,865	2,460,523
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	8,486,936	(60,545)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	560,856	264,105
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	1,100,870	123,155
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	512,719	514,124
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,455,447)	(1,504,033)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(27,400,000)	(22,000,000)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	39,096,797	45,017,502
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>149,144,570</b>	<b>160,841,420</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(67,259,700)	-
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(52,802,424)	(125,566,740)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(39,106,751)	(45,268,849)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(159,168,875)	(170,835,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(10,024,305)	(9,994,169)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19,600,812	29,594,981
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 8)	9,576,507	19,600,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า 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 เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 29.89 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

## 4. นโยบายการบัญชี

### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

#### 4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

#### 4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

#### 4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.9 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

#### 4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (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 ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คัดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

## 6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	2,627,000	2,605,000
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	27,400	22,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	2,654,400	2,627,000

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนรีเอสเตต 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	54,978	20
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	47-0-79.40	64,800	1
รวม	88-1-46.62	119,778	21

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการกำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าวจำนวน 27.4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	2568	2567
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5 - 10.0	8.5 - 10.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85.0 - 100.0	90.0 - 100.0

กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,811 ล้านบาท (2567: 1,788 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขึ้นค่าในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	209,506	168,394
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	316,833	122,943
มากกว่า 3 ปี	100,362	306,258

## 7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	67,115
ลงทุนเพิ่ม	95,251
จำหน่ายเงินลงทุน	(60,541)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	1,455
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	103,280

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2568	2567	2568	2567
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	9,568	19,583	0.40	0.60
เงินฝากกระแสรายวัน	9	18	-	-
รวม	9,577	19,601		

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้ ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	697	584
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	197	2,915
3 - 6 เดือน	131	-
ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	683	563
รวม	1,708	4,062

## 10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างปีปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	ตัดจำหน่าย	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	855,000	-	855,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	(1,495)	513	(982)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	853,505	513	854,018

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วน of กองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

## 11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	จำนวน	มูลค่า	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	ต่อหน่วย (บาท)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	207,720	9.5431	1,982,294
หัก: การลดทุนในระหว่างปี	-	(0.6045)	(125,567)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	207,720	8.9386	1,856,727
หัก: การลดทุนในระหว่างปี	-	(0.2542)	(52,802)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	207,720	8.6844	1,803,925

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	2568		2567	
	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันบาท)	(บาท)	(พันบาท)
ครั้งที่ 1	0.1280	26,588	0.1525	31,677
ครั้งที่ 2	0.1262	26,214	0.1525	31,677
ครั้งที่ 3	-	-	0.1525	31,678
ครั้งที่ 4	-	-	0.1470	30,535
รวม	0.2542	52,802	0.6045	125,567

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

## 12. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ขาดทุนสะสมต้นปี	(30,683)	(177,826)
บวก: การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,770	147,143
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 13)	(67,260)	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายปี	53,827	(30,683)

## 13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้ (2567: ไม่มี)

วันที่ประกาศจ่าย	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
14 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.0238	4,944
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.1500	31,158
12 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.1500	31,158
			67,260

#### 14. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

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

- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ฯ ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าซึ่งผู้เช่ามีระยะเวลาการเช่าคงเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ มีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ ในอัตราส่วนต่างและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับระบบลำเลียงสินค้าและชั้นจัดเก็บสินค้าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า สำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ฯ ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้

#### 15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

##### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า</li> <li>- เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ</li> </ul>
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย</li> <li>- จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ</li> </ul>
บริษัท โฮโมโลจ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000	10,759	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	13,828	1,305	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	51	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
<b>บริษัท สหพัฒนรีเอสเตท จำกัด</b>			
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	575	643	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
<b>บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,088	12,890	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490	3,437	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<b>บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</b>		
ลูกหนี้อื่น	51	-
เจ้าหนี้อื่น	110	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,253	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,513	929
<b>บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,232	1,114
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	595	297

### 17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 95 ล้านบาท และ 61 ล้านบาทตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.17 และร้อยละ 3.35 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามลำดับ และมีการขายเงินลงทุนซึ่งไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวน 61 ล้านบาท (2567: 61 ล้านบาท)

### 18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 140 ล้านบาท (2567: 135 ล้านบาท)

### 19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

### 20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,654,400	2,654,400
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	103,280	-	103,280

(หน่วย: พันบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,627,000	2,627,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	67,115	-	67,115

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 21. เครื่องมือทางการเงิน

### 21.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	-	10	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	2	2	-
	10	2	12	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	12	12	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	47	47	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854	-	854	หมายเหตุ 10
	854	59	913	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดอลลาร์	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20	-	20	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	13	13	-
	20	13	33	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4	4	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854	-	854	หมายเหตุ 10
	854	50	904	

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

### 21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

### 22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

### 23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1300 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 27 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 24 มีนาคม 2569

### 24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569



**Hydrogen REIT** 

# Hydrogen REIT Management



**บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**



เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120



02-294-9999 ต่อ 1542