



ร าย ง า น ป ระ จ ำ ปี

ANNUAL REPORT 2017



STRATEGIC
HOSPITALITY REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้
Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายงานประจำปี

ANNUAL REPORT 2017

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าตราดจิก ออสพิทอลลิตี้
Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust
(SHREIT)

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี

กองทรัสต์ของเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก
ฮอสพิทอลลิตี “กองทรัสต์” ได้ถูกก่อตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนผ่านบริษัทโฮลดิ้ง
เพื่อเข้าถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 99 ในบริษัทที่เป็นเจ้าของโรงแรม 3 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศอินโดนีเซียจำนวน 1
โรงแรม คือ โรงแรม Pullman Jakarta Central Park และ ในประเทศเวียดนามจำนวน 2 โรงแรม คือ โรงแรม Capri by
Fraser และ โรงแรม IBIS Saigon South ซึ่งเป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานสากล ภายใต้การบริหารของผู้บริหารโรงแรมที่มี
ชื่อเสียงระดับสากล และตั้งอยู่ในประเทศที่มีอัตราการเติบโตของประชากร และอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจค่อนข้างสูง

นับว่าเป็นมิติใหม่แห่งการลงทุนของกองทรัสต์ในประเทศไทยที่เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาส และกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของผู้ถือหุ้นไปยังต่างประเทศ รวมถึง การบริหารผ่านผู้จัดการ
กองทรัสต์ที่เป็นอิสระ โดยบุคคลากรที่มีประสบการณ์ ซึ่งทำให้มีโอกา และมือสระในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่
หลากหลายโดยไม่จำกัดทั่วโลก ซึ่งจะสามารถสร้างความเติบโตให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2561 นี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความสามารถอย่างเต็มที่ เพื่อบริหารกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ
และประสิทธิผล รวมถึงมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติม โดยถือประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นที่ตั้ง ทางผู้จัดการ
กองทรัสต์หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุน และความร่วมมือจากผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่านจากนี้
และต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ออสพิทอลลิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทิจิก ออสพิทอลลิตี ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

19 กุมภาพันธ์ 2561

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6153 , 6446

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

หน้า

ข้อมูลกองทรัสต์	6
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	6
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	8
การกู้ยืมเงิน	35
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน	40
ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	57
ข้อพิพาททางกฎหมาย	84
ข้อมูลสำคัญอื่น	84

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับกิจการ

ข้อมูลหน่วยทรัสต์	86
ผู้จัดการกองทรัสต์	90
การกำกับดูแลกิจการและการบริหารจัดการกองทรัสต์	103
ทรัสต์	122
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	128
ผู้สอบบัญชี นายทะเบียน และผู้ประเมินราคา	134

ส่วนที่ 3 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	136
รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทรัสต์	139

การดำเนิน
กิจการ
ของกองทรัสต์



1

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่า สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	3,528,367,000 บาท
จำนวนหน่วย	352,836,700 หน่วย

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์



วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ “20 ธันวาคม 2560” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของ บริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย



ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ

การลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่เติบโตอย่างยั่งยืน ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์จะทำการรักษาโครงสร้างทุนที่เหมาะสมไว้ โดยกองทรัสต์มีนโยบายที่จะลงทุนแบบกระจายความเสี่ยงในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ซึ่งตั้งอยู่ในภูมิภาคอาเซียน โดยประเทศที่จะให้ความสำคัญในการลงทุนครั้งแรกจะเป็นกลุ่มประเทศกลุ่มแม่น้ำโขงและประเทศอินโดนีเซีย ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และ/หรือเกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทโรงแรม ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การลงทุนผ่านบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเป็นการซื้อ เช่าเช่าช่วง และ/หรือการรับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงการแก้ไขปรับปรุงการพัฒนา และการโอนทรัพย์สินอื่น ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลัก และดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการบริษัทในแต่ละบริษัทลงทุนแต่ละบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทลงทุนในแต่ละไตรมาส โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของบริษัทลงทุนในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการของบริษัทลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึง ปรับปรุง และพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ แล้ว กองทรัสต์จะปล่อยเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ให้แก่ผู้เช่าหลัก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าหลัก ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแล้ว
- สำหรับทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) จะเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีอำนาจควบคุมผู้เช่าหลัก และสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถควบคุมผู้เช่าหลักได้ผ่านการเข้าทำสัญญาเช่าหลัก
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
- กองทรัสต์สงวนสิทธิในการปรับปรุงและดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการฯ ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง
- ในกรณีที่ผู้เช่าหลักไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จนเป็นเหตุให้เลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าหลักรายใหม่ โดยจะกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้นซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์การทํารุณกิจการโรงแรม ฐานะทางการเงิน ระบบงาน ความน่าเชื่อถือ และประวัติทางธุรกิจ เพื่อเข้าเจรจาและเสนอเงื่อนไข และรายละเอียดในการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนผู้เช่าหลักรายเดิม

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย : โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

บริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) เข้าถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท SHR Indonesia Pte. Ltd (BVI) โดยบริษัท SHR Indonesia Pte. Ltd (BVI) ดังกล่าวเข้าลงทุนโดยการถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท PT SHR Pullman Indonesia ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดอายุ โดยกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 (อีกประมาณ 9 ปี) โดยสามารถขยายระยะเวลาได้อีก 20 ปี และผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถขอต่ออายุกรรมสิทธิ์ในรอบถัดไปได้อีก 30 ปี และขยายระยะเวลาในรอบถัดไปได้อีก 20 ปี ในที่ดิน อาคาร และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จากบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk ในมูลค่ารวม 94.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แบ่งเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัท PT SHR Pullman Indonesia และการให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท PT SHR Pullman Indonesia

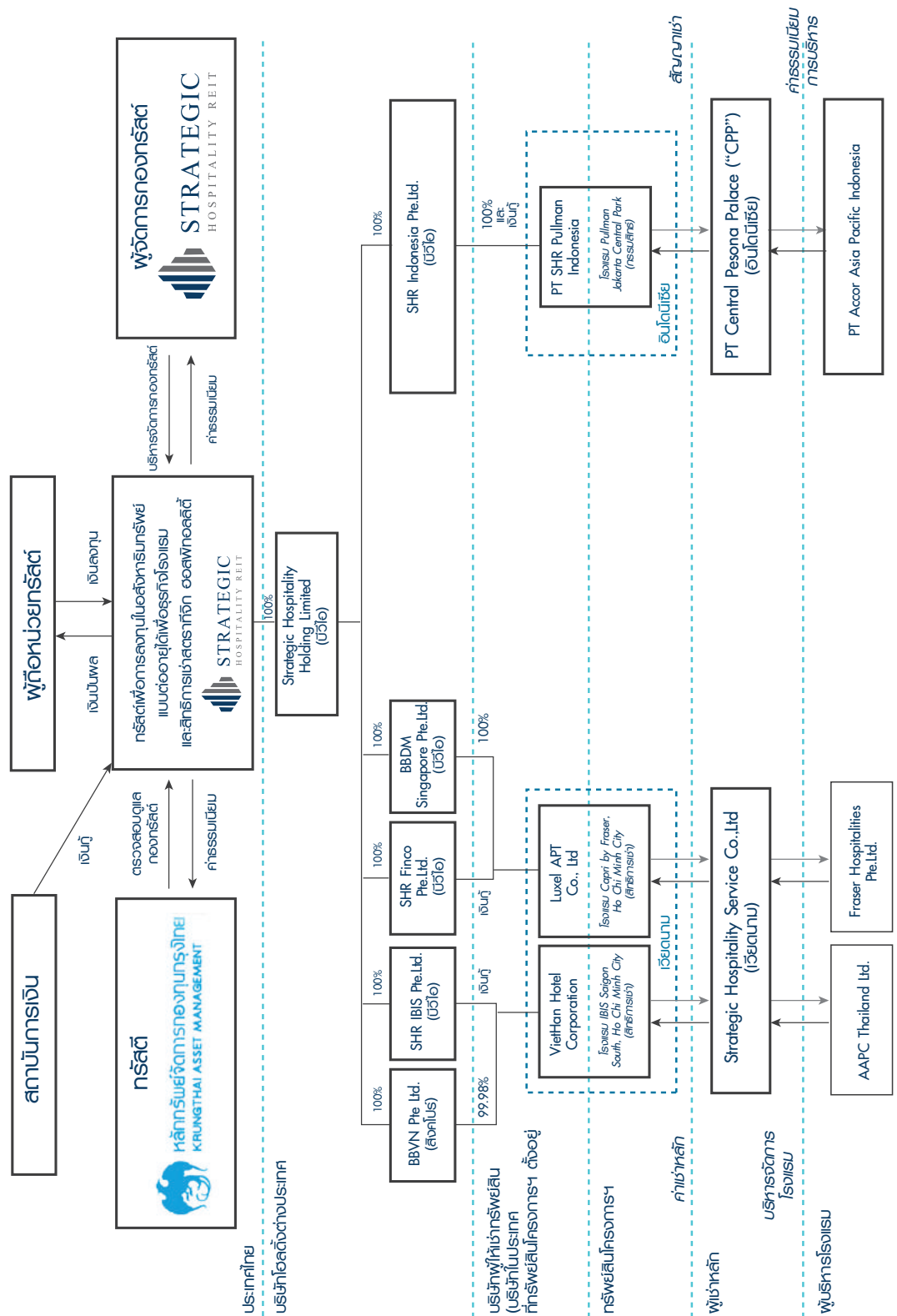
ตามที่บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ให้แก่กองทรัสต์ ตกผลิให้การสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานสุทธิตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินรวมระยะเวลา 12 เดือนมีจำนวนน้อยกว่า 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เป็นระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดยบริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. ตกผลิชำระส่วนขาดในแต่ละปีไม่เกิน 2.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ทรัพย์สินในประเทศเวียดนาม : โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

สำหรับโรงแรม Capri by Fraser นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. จาก Mr. Lee Young Jin ซึ่งบริษัทดังกล่าวถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 26 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Capri by Fraser ในมูลค่ารวม 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการถือหุ้นในบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd. และบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR Finco Pte. Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Luxel APT Company Limited

สำหรับโรงแรม IBIS Saigon South นั้น บริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) เข้าลงทุนโดยการถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัท BBVN Pte Ltd จากบริษัท B.B. Dai Minh Corporation และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท BBVN Pte Ltd ดังกล่าวจะถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของบริษัท Viethan Hotel Corporation (โดยหุ้นที่เหลืออีกร้อยละ 0.02 ถือโดยบุคคลธรรมดาจะมีการโอนให้แก่บุคคลที่ทรัสต์กำหนดต่อไป โดยจะดำเนินการโดยเร็วที่สุดและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 2 ปี) ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (ซึ่งมีระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลืออีกประมาณ 26 ปี) และมีกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม IBIS Saigon South ในมูลค่ารวม 15 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยการถือหุ้นในบริษัท BBVN Pte Ltd และบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท SHR IBIS Pte. Ltd (BVI) เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่บริษัท Viethan Hotel Corporation

โครงสร้างหน่วยรหัส



รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการที่กองทรัพย์สินจะเข้าลงทุนครั้งแรก (เดือน ธันวาคม 2560)

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทรัพย์สินโครงการฯ										
โรงแรม	ประเทศ	ที่ตั้ง	แบรนด์	ผู้บริหารโรงแรม	ระดับ (ดาว)	จำนวนห้องพัก	ปีที่เริ่มดำเนินการ	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ	มูลค่าการลงทุน
Pullman Jakarta Central Park	อินโดนีเซีย	Jakarta	Pullman	Accor	5	317	2555	กรรมสิทธิ์	NA	94.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
Capri by Fraser	เวียดนาม	HCMC	Capri	Fraser Hospitality	4	175	2556	สิทธิการเช่า	ประมาณ 26 ปี	21.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
IBIS Saigon South	เวียดนาม	HCMC	IBIS	Accor	3	140(1)	2555	สิทธิการเช่า	ประมาณ 26 ปี	15.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
รวม										130.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

หมายเหตุ: (1) ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 140 ห้อง และในอนาคตมีแผนจะทำการปรับปรุงเพิ่มเติมในอนาคตอีก 20 ห้องเวียดนาม

รายละเอียดการประเมินราคาทรัพย์สิน

	Pullman Jakarta Central Park	Capri By Fraser	IBIS Saigon South
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)
ประเภท	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี
วันที่ประเมินมูลค่า	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	1,354,800,000.000 รูเปีย	23,100,000 ดอลลาร์สหรัฐ	15,200,000 ดอลลาร์สหรัฐ
สมมติฐาน			
รายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 58.0 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 96.0 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 83.0 ของรายได้รวม
อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย	1,400,610 รูเปีย ในปี 2561	63 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2561	46 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2561
อัตรการเข้าพักเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 30.1 ในปี 2561 ในปีแรก	ประมาณร้อยละ 75.0 ในปี 2561 ในปีแรก	ประมาณร้อยละ 66.0 ในปี 2561 ในปีแรก
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 70.0 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 16.0 ของรายได้ห้องพัก
รายได้จากการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 3.0 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 1.0 ของรายได้ห้องพัก
ค่าใช้จ่ายค่าห้องพัก	ประมาณร้อยละ 16.1 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 15.0 ของรายได้ห้องพัก	ประมาณร้อยละ 15.0 ของรายได้ห้องพัก
ค่าใช้จ่ายค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 51.1 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 85.0 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณร้อยละ 65.0 ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 56.7 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 30.0 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 33.0 ของรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ไม่ได้ถูกจัดสรร ⁽¹⁾	ประมาณร้อยละ 35.0 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 18.5 ของรายได้รวม	ประมาณร้อยละ 24 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.1 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 7.0 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)	ร้อยละ 6.3 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)	ร้อยละ 8.0 ของกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)
อัตราคิดลด	11%	10%	10%



รายละเอียดของผู้เข้าหลัก

ผู้เข้าหลักคือ PT Central Persona Palace ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของประเทศอินโดนีเซีย และ Strategic Hospitality Services Co., Ltd. ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของประเทศเวียดนาม และทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์

- คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้เข้าหลัก

ผู้เข้าหลักเป็นบริษัทลูกของผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบุคลากรแยกต่างหากจากบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ บุคลากรของผู้เข้าหลักมีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ และมีนโยบายในการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและ Hospitality โดยการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) ที่มีชื่อเสียงและมาตรฐานในระดับสากล และเป็นที่ยอมรับในธุรกิจโรงแรมเพื่อมาดำเนินการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

- ความสัมพันธ์ในการถือหุ้นและความสัมพันธ์ในทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เข้าหลักเป็นบริษัทลูกของบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) โดย บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกัน โดยบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) ซึ่งเป็นผู้เข้าหลักในประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนามตามลำดับ

- ระยะเวลาในการดำเนินงาน

ผู้เข้าหลักจะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม เพื่อดำเนินกิจการตามระยะเวลาที่มีการกำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด

- ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อความสามารถของผู้เข้าหลักในการดำเนินการตามที่ระบุในสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่ผ่านผู้ให้เข้าหลักซึ่งเป็นคู่สัญญากับผู้เข้าหลัก โดยสามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการกำกับดูแลและติดตามให้ผู้เข้าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการบังคับให้ผู้เข้าหลัก จึงสามารถเชื่อว่าผู้ให้เข้าหลักจะสามารถควบคุมให้ผู้เข้าหลักจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

การที่ผู้เข้าหลักไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเป็นเหตุให้บริษัทผู้ให้เข้าทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งเกิดจากการผิดสัญญาของผู้เข้าหลัก บริษัทผู้ให้เข้าทรัพย์สินมีสิทธิที่จะหาผู้เช่ารายอื่นมาสวมสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ แทนที่ผู้เข้าหลัก และสามารถตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ภายใต้สัญญาเช่าใหม่ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทผู้ให้เข้าทรัพย์สิน

- กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เข้าหลักเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เข้าหลักและกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าผู้เข้าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรง เนื่องจากผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุด (Ultimate shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นใหญ่ในระดับบนสุดของผู้เข้าหลักเป็นบุคคลเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ในการจัดทำสัญญาเช่าหลักสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเข้าทำสัญญาเช่าและจำนวนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไข และข้อกำหนดอื่นๆ ในสัญญาเช่ากับผู้เข้าหลักเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยอยู่บนหลักการที่ผู้เข้าหลักและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไข และข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่บริษัทผู้ให้เข้าทรัพย์สินเข้าทำกับผู้เข้าหลักสำหรับการให้เข้าทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ครั้งแรกของกองทรัสต์นั้น เป็นเงื่อนไข และข้อกำหนดที่สมเหตุสมผล และสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้า โดยทั่วไป เมื่อเทียบกับการประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยทรัสต์ เพื่อเป็นการ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้เช่าหลัก กองทรัสต์จะมีการดำเนินการดำเนินการ เรื่องรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้ง ทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินกับผู้เช่าหลักนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลักเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก โดยในกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและเหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแล ของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใดๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระ สำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่จะช่วยให้การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการตามที่กำหนด กล่าวคือ

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และ
- ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม

นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำรายการหรือนิติกรรมใดๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ซึ่งอาจส่งผลให้สาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก ตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- (ก) การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- (ข) การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิด ข้อพิพาท
- (ค) การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติ หน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่ เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วย

ความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่า การดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้เช่าหลักและกองทรัสต์ และเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน

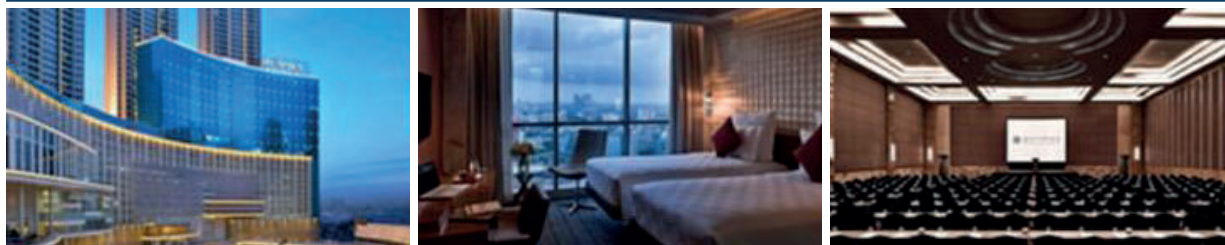
1) ทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย : โรงแรม Pullman Jakarta Central Park

รายละเอียด	โรงแรม Pullman Jakarta Central Park
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ประเภทการลงทุนในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ (ประเภท HGB Title ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ จะต้องมีการดำเนินการขอขยายระยะเวลาการให้สิทธิซึ่งสามารถขยายได้อีกไม่เกิน 20 ปีและภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ขยายออกไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถขอต่ออายุกรรมสิทธิ์ในรอบถัดไปได้อีก 30 ปี และขยายระยะเวลาในรอบถัดไปได้อีก 20 ปี
ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์ในอาคารประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของทรัพย์สินนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
เจ้าของที่ดิน (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ)	PT SHR Pullman Indonesia (INDONESIA)
เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์ (หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ)	PT SHR Pullman Indonesia (INDONESIA)
ผู้บริหารโรงแรม	Accor
ที่ตั้ง	โครงการ Podomoro City, Jalan Let. Jend. S. Parman เมืองจาการ์ตาตะวันตก ประเทศอินโดนีเซีย
การเข้าออกทรัพย์สินโครงการ	ถนนด้านหน้าโรงแรมเป็นถนนภายในโครงการ Podomoro City ซึ่งถือครองโดยบริษัทในเครือของ PT Agung Podomoro Land TBK และมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้านั้น เพื่อให้แน่ใจว่าจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าของโรงแรมนั้นได้ โดยถนนสายหลักที่เชื่อมกับทางเข้าออกของโครงการ Podomoro City คือ Jalan Let. Jend. S. Parman

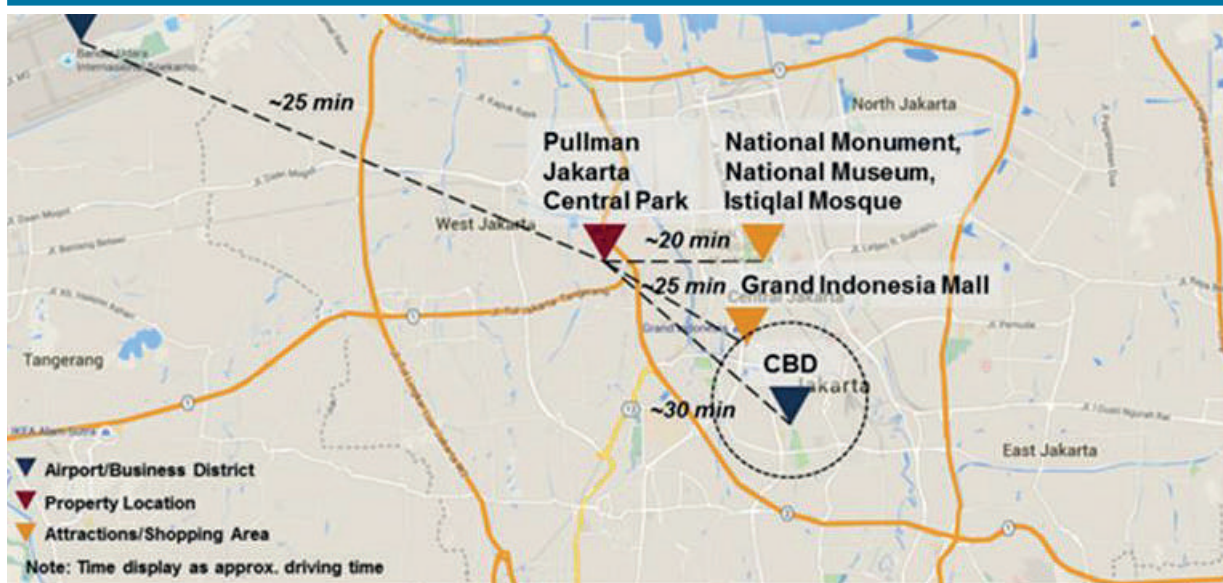
รายละเอียด	โรงแรม Pullman Jakarta Central Park
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
รายละเอียดของที่ดิน	HMSRS หรือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (Strata title certificates) จำนวน 25 ฉบับ ลงทะเบียนในนามของ PT Agung Podomoro Land TBK ตั้งอยู่ในกรุงจาการ์ตาตะวันตก
พื้นที่ดิน	25,144.26 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ประกอบไปด้วยอาคารสูง 102.8 เมตร มี 12 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และดาดฟ้า
ปีที่เริ่มดำเนินการ	พ.ศ. 2555 (ทั้งนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554)
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมห้าดาวระดับสากลแห่งแรก และแห่งเดียวในกรุงจาการ์ตาตะวันตก ด้วยจำนวนห้องพัก 317 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	Wi-Fi และอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ศิลปะแบบคอนเทมโพรารี ระบบเชื่อมต่อไอพอด เพอร์นิเจอร์ที่สวยงาม เครื่องชงกาแฟเอสเปรสโซ่ โทรทัศน์จอแอลซีดี และตู้รับฝากในห้องพัก
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	Executive lounge, Business center, Connectivity lounge สระว่ายน้ำ สวนในสไตล์เซน ฟิตเนสแอนด์สปา เลานจ์ ร้านอาหารและบาร์ 2 ร้าน ได้แก่ Collage All Day Dining และ Bunk Lobby Lounge และห้องจัดเลี้ยงประชุมสัมมนา
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า ระบบพลังงานสำรอง ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบสปริงเกอร์อัตโนมัติ ระบบตรวจจับและสัญญาณเพลิงไหม้ ลิฟท์
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	94.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

แผนที่ตั้งโครงการ

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park



แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นส่วนโรงแรมจำนวน 12 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และดาดฟ้า โดยมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 317 ห้อง สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก		
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)
Deluxe Rooms	195	32
Executive Deluxe Rooms	67	32
Executive Suites	54	68
Central Park Suites	1	135
รวม	317	12,191

1.1) สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลัก

ผู้ให้เช่า	PT SHR Pullman Indonesia (INDONESIA) ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมด
ผู้เช่า	PT Central Persona Palace ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Pullman Jakarta Central Park (“อาคารโรงแรม”) และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) - (ข) ดังกล่าว รวมเรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”
ระยะเวลาเช่า	เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (“วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ”)
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน จะเป็นไปตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญา
วิธีการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป 1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าแบบต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับแรก 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินอันมีสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาที่สัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ 3. นอกจากกรณีระบุไว้ในข้อ 1. และ ข้อ 2. ข้างต้น หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะให้การเช่าดำเนินต่อไป ให้ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า หรือระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไป ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาตามสัญญา แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธสัญญา ด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเหตุอื่นใด ที่มีได้เกิดจากความจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า อันทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาตามวิธีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมาย หรือพันธสัญญา แต่ผู้เช่ายังคงสามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ชั่วคราว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแทนผู้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่น มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว

การชำระค่าเช่า

1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วย ค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) โดยการชำระค่าเช่าพื้นฐานจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน ในขณะที่ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) จะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายปี และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการชำระค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งจ่ายเป็นรายไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริงในระยะเวลา 12 เดือน โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

ค่าเช่าคงที่ต่อปี = (ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนต่อปี หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า) + ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี)

โดยที่

ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน คือ จำนวนที่ระบุในหัวข้อ “จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน” ด้านล่าง

ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี = $(ก \times ข) - ค$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละ 67.00

ข = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ต่อปี จะเท่ากับกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ของทรัพย์สินโครงการฯ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP) ได้แก่

- (ก) ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม ซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารโรงแรม (ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษ)
- (ข) ค่าเช่าที่ดินและอาคาร
- (ค) เบี้ยประกันภัย
- (ง) ภาษีทรัพย์สิน
- (จ) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance Expense)
- (ฉ) ค่าใช้จ่ายค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ (Used FF&E Reserve) ที่รับผิดชอบโดยผู้เช่า (ถ้ามี)
- (ช) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า
- (ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ยังไม่ได้ถูกรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)

ค = ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน (ตามที่ระบุในหัวข้อ “จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน” ด้านล่าง) หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า

ทั้งนี้ ในกรณีที่การคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีตามสูตรการคำนวณข้างต้น เป็นผลให้ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีมีมูลค่าน้อยกว่าศูนย์ ผู้เช่าจะไม่นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้ใน

1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ค่าเช่าแปรผัน = ง - จ - ฉ

โดยที่

ง = รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) (ตามรายละเอียดข้างต้น)

จ = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสที่เกี่ยวข้อง

ฉ = รายได้ค่าเช่าค้างชำระจากการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย”

ทั้งนี้ หากผลการคำนวณค่าเช่าแปรผันตามสูตรการคำนวณข้างต้นมีผลลัพธ์ต่ำกว่าศูนย์ ให้ค่าเช่าแปรผันมีผลเท่ากับศูนย์

- ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่ในส่วนค่าเช่าพื้นฐานในแต่ละเดือนตามจำนวนที่ได้รับไว้ข้างต้นภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นเดือนและ/หรือ ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี) ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นปี และค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสตามจำนวนที่ได้รับไว้ข้างต้นภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส โดยอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏอยู่ในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่า (Management Account) ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าว ได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ผู้เช่าไม่ได้รับชำระเป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ
- การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้ง เท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
- ค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในกรณีที่สัดส่วน ระหว่างค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และหรือค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	6,605,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่จะได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ในระหว่างไตรมาสใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบ ต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระกิจการดำเนินงานสำคัญและทำให้ RevPar เฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50

2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้

- (ก) RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ
- (ข) RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับ หรือมากกว่าร้อยละ 15

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบันเทียบกับ RevPar ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวแทน)

นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้เกิดเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหาค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมที่สามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่า RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม มากกว่า 1 แห่งให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมหรือรีสอร์ทดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว

โรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขัน (Competitive Set) หมายถึง กลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ท (ไม่น้อยกว่า 3 แห่ง) ซึ่งจะถูกกำหนดโดยคู่สัญญาเป็นครั้งคราวว่าเป็นกลุ่มของโรงแรม และ/หรือ รีสอร์ทที่มีมาตรฐาน หรือระดับที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์มากที่สุด โดยจะพิจารณาทั้งในด้านที่ตั้ง กลุ่มลูกค้า ระดับ และขนาดของโรงแรม

การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่า ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้

1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ
2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)
3. ค่าเช่าคงที่ที่มีการเลื่อนชำระออกไป
4. ค่าเช่าแปรผันที่มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)

ในการชำระหนี้ตามข้างต้น ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาส ไตรมาสละเท่ากันตามระยะเวลาการเช่าจริง จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน อนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว

เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งจะได้อีกกล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป

การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใดๆ ผู้ให้เช่ายินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของระยะเวลาดังกล่าวนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรและการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัย (เหตุสุดวิสัย คือ เหตุการณ์ที่มีความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งจะได้กล่าวถึงรายละเอียดของเหตุสุดวิสัยในลำดับถัดไป) ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญและทำให้ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50
2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญและทำให้
 - (ก) RevPar ต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ
 - (ข) RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ลดลงต่ำกว่า RevPar ต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรม และรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า (ซึ่งเป็นช่วงปกติที่ไม่มีเหตุการณ์อันส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า) เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)

ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย ในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบันเทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน (หมายเหตุ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในปีที่ 2 และปี 3 จะต้องนำเอา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม หรือ RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม (แล้วแต่กรณี) ของปีที่ 1 มาเป็นตัวเทียบ)

นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดด้วยความสุจริตในการหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหา RevPar ต่อเดือนของโรงแรม และรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมได้ หรือไม่สามารหา RevPar ต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญา

ไม่สามารถตกลงกันได้ให้พิจารณาจาก RevPar ต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลัก และในกรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากำหนดโรงแรมหรือรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมมากกว่า 1 แห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว

หน้าที่ของผู้ให้เช่า

1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ มอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดย ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน สंहามทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร
2. หากผู้เช่าประสงค์จะให้มีการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลสมควร
3. ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผล หรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

หน้าที่ของผู้เช่า

1. ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการ กิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาเช่า
2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบในการดูแล ซ่อมแซม (เว้นแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน สंहามทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าสามารถใช้ประกอบกิจการโรงแรมได้ โดยใช้เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ ที่สะสมไว้ (ถ้ามี) หากเงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ และอุปกรณ์ ที่สะสมไว้ไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ โดยให้ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่ผู้เช่าอนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้
3. ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการ หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่าสนใจ หรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและผู้ให้เช่า และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความสะอาดและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น
4. ผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นการก่อหนี้ หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่า หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้ จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
5. ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้
6. ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า

	<p>7. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้ผู้เช่าปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา รวมถึงการกระทำของตัวแทนและ/หรือ บริวารของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าจะปลดปล่อยความรับผิดให้แก่ผู้ให้เช่าโดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้อนุมัติในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่า เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่ผู้ให้เช่า</p>
ข้อตกลงกระทำการของผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์สำหรับธุรกิจของกองทรัสต์ ผู้เช่าตกลงจะไม่ให้เงินกู้ หลักประกัน หรือความช่วยเหลือทางการเงิน (หรือมีสถานะเป็นผู้ให้กู้โดยวิธีการอื่นใด นอกเหนือจากเจ้าหนี้ทางการค้า) เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น ผู้เช่าตกลงจะไม่กู้ยืมเงิน นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นเพื่อการชำระค่าเช่า หรือเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่จำเป็นของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
การประกันภัย	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ผู้ให้เช่าจะทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่า</p> <p>1.2 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่ารับทราบ และตกลงว่า จำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงักจะไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า หักออกด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง (GOP) เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยไม่รวมภาระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ และการประกันภัยดังกล่าว จะระบุให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระ และจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่าในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกันภัย ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกันภายใต้สัญญาบริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>

<p>การโอนสิทธิการเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอน จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าที่เหลือนอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือขึ้นาการบริหารจัดการ และนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำ โดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 45 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถ ให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีทรัพย์สินและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย
<p>เหตุในการสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิดสัญญาหรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่า อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน จะถือว่าเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ ซึ่งไม่ถึงเป็นความผิดของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป (ข) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การพักใช้ หรือการเพิกถอนใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่า และเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะได้ออกร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม

- (ค) เมื่อผู้เช่าถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใด อันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่า หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าต้องเปลี่ยนแปลง หรือสะดุดลง หรือทรัพย์สิน หรือรายได้ของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึด อาศัย เวนคืน หรือ ตกเป็นของรัฐ ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่า มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญา
- (ง) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาล หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- (จ) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม

2. เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่า
 ในกรณีที่ ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่การผิดสัญญา หรือคำรับรองนั้นเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้ให้เช่า
3. เมื่อผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (แล้วแต่กรณี)
4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่า หรือผู้เช่ามิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
5. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้
6. ในกรณีที่ทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตาม ให้ผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา

นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับ หลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า

1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมได้รับการสนับสนุนรายได้จากการดำเนินงานสุทธิจากผู้ขายทรัพย์สินโครงการฯ (หากมี แล้วแต่กรณี)
2. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์
3. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่า

การเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่า และค่าปรับ	<p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยไม่ได้มีเหตุมาจากการกระทำผิดสัญญาของผู้เช่าตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นการชดเชยการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ใช้ความผิดของผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เบี้ยปรับจำนวน 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ 2. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจริงซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่บุคคลอื่น อันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้ โดยต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง หรือเป็นผลกระทบโดยตรงอันเนื่องมาจากการถูกบอกเลิกสัญญานี้
ผลอันเกิดจากเหตุในการ สิ้นสุดสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในสภาพที่เหมาะสม และใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 60 วัน นับจากวันที่มีผล เป็นการเลิกสัญญานี้ 1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ภายหลังวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าตกลงที่จะมอบประโยชน์ให้ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานี้ และ (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรได้รับก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงที่จะคืนผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า <p>โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทน รวมถึงให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดในการโอน หรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าแทนได้ ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปจนกว่า ผู้ให้เช่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าว จะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่มีหน้าที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว หากการต่ออายุสัญญาเช่ามีข้อจำกัดหรือพันวิสัย 2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาจะไม่สิทธิในการเรียกค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใดๆ ที่ได้อยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่า

ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนหรือเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ค้างชำระ หรือเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ไม่เสียหาย และยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าและข้อสัญญาอื่นๆ ให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย หรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร
เหตุสุดวิสัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ นอกจากเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้วนั้น เหตุสุดวิสัยให้รวมถึงเหตุสุดวิสัยตามที่ใดให้ความหมายไว้ในสัญญาบริหารโรงแรมของโรงแรม ซึ่งบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น 2. ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผล ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามลำดับ 3. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย
การระงับข้อพิพาท	ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

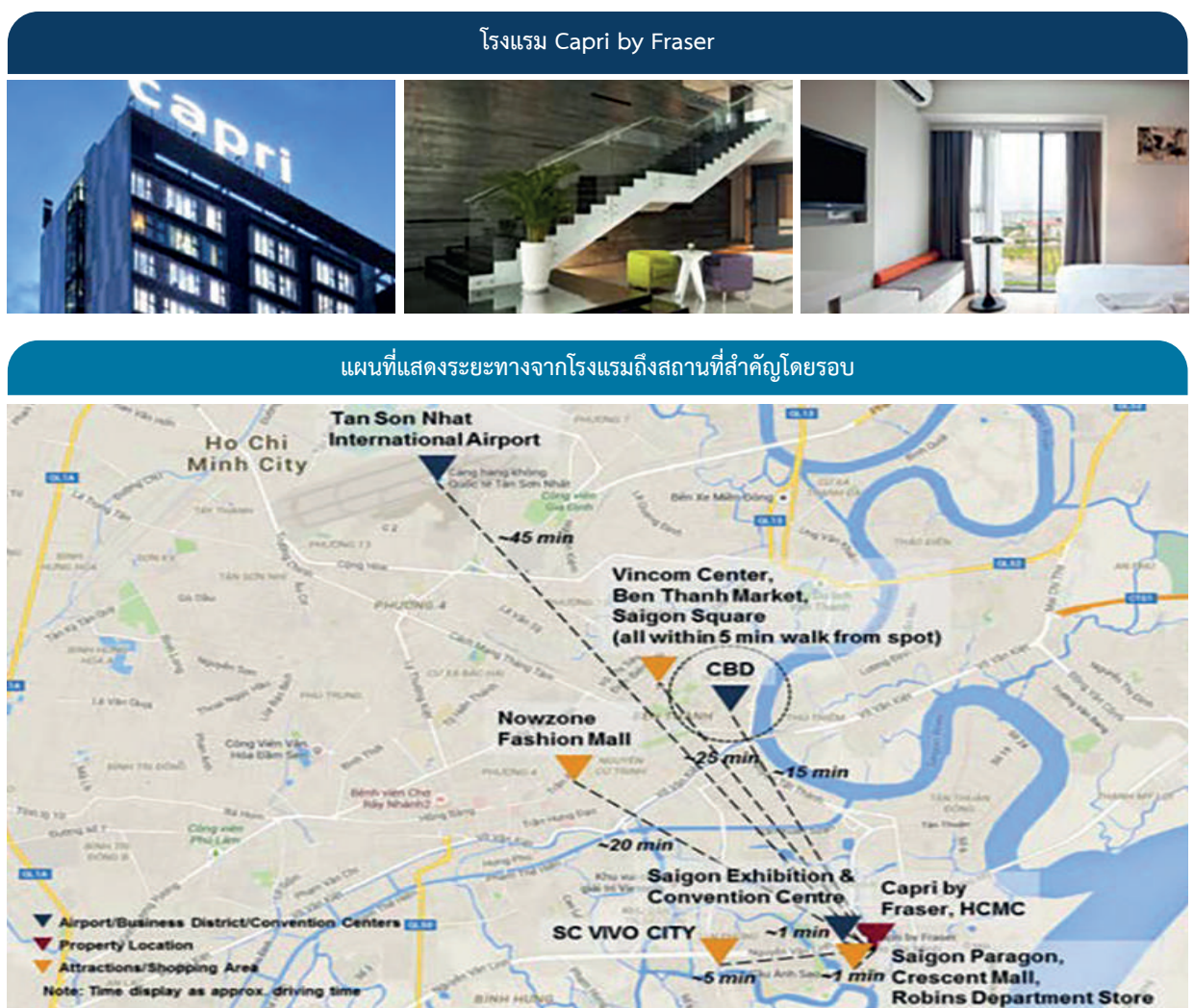
2) โรงแรม Capri by Fraser

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

รายละเอียด	โรงแรม Capri by Fraser
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ประเภทการลงทุนในที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)
ประเภทการลงทุนในอาคารและสิ่งทรมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ดี เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินและไม่มีการต่ออายุสัญญา กรรมสิทธิ์ในอาคารจะกลับไปเป็น ของผู้ให้เช่าช่วง ได้แก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company
เจ้าของสิทธิการเช่าช่วง	Luxel APT Company Limited
เจ้าของอาคารและสิ่งทรมทรัพย์	Luxel APT Company Limited
ผู้บริหารโรงแรม	Fraser Hospitality
ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ถนน C แขวง Tan Phu Ward เขต 7 Lot A, New Urban South City HCMC ประเทศเวียดนาม
การเข้าออกทรัพย์สินโครงการฯ	โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน C ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 16 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 10 เมตร
รายละเอียดของที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับที่ดิน) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และแก้ไขลงวันที่ 7 ตุลาคม 2554 โดยคณะกรรมการของ HCMC หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209609 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2558 และแก้ไขลงวันที่ 11 สิงหาคม 2558 โดยคณะกรรมการของคณะกรรมการของ HCMC โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ของ HCMC
พื้นที่ดิน	1,709 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ประกอบไปด้วยอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึงร้านอาหาร ห้องประชุม สถานออกกำลังกาย และร้านสะดวกซื้อ
ปีที่เริ่มดำเนินการ	12 มีนาคม พ.ศ. 2556
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมสี่ดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 175 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครบครัน โทรทัศน์ LCD เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็นในห้องพัก ผักบวบแช่แบบเย็น ไดรฟ์แป้นม เตาไรต์ และที่ชาร์จ wifi ฟรี

รายละเอียด	โรงแรม Capri by Fraser
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	สถานออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และห้องล็อกเกอร์ แผนกต้อนรับ ศูนย์ธุรกิจ hot spot เลานจ์ พร้อมจุดทำงาน ที่จอดรถ บริการรถรับส่งสนามบิน บริการซักรีด และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านค้าจำนวน 4 ยูนิต
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ การระบายสิ่งปฏิกูล และการระบายน้ำ
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม Capri by Fraser มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 175 ห้อง สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก		
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)
Studio Deluxe	92	26
One Bedroom Superior	27	43
One Bedroom Deluxe	51	53
Two Bedroom Executive	5	69
รวม	175	6,601

2.1) สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลัก

นอกเหนือจากที่ระบุในตารางด้านล่าง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรม Capri by Fraser จะมีสาระสำคัญเหมือนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park โดยเปลี่ยนคำที่อ้างอิงถึงโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรม Capri by Fraser

ผู้ให้เช่า	Luxel APT Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัท BBDM Singapore Pte Ltd
ผู้เช่า	Strategic Hospitality Services Co Ltd ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Capri by Fraser (“อาคารของโรงแรม”) และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) - (ข) ดังกล่าว รวมเรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) ภายใต้เงื่อนไขว่าการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า
จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	1,586,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่จะได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า

ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา	<p>นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับ หลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าการผิดสัญญาเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ พีทีอี แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ 2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าและ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้เช่า
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย

3) โรงแรม IBIS Saigon South

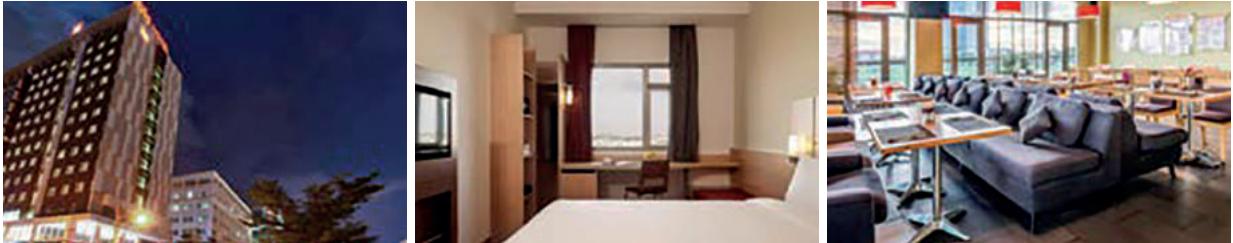
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ

รายละเอียด	โรงแรม IBIS Saigon South
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ประเภทการลงทุนในที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วง (โดยเป็นการเช่าช่วงจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company ซึ่งระยะเวลาการเช่าช่วงจะสิ้นสุดในวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2586)
ประเภทการลงทุนในอาคารและสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ดี เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดิน และไม่มีการต่ออายุสัญญา กรรมสิทธิ์ในอาคารจะกลับไปเป็นของผู้ให้เช่าช่วง ได้แก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company
เจ้าของสิทธิการเช่าช่วง	Viethan Hotel Corporation
เจ้าของอาคารและสังหาริมทรัพย์	Viethan Hotel Corporation
ผู้บริหารโรงแรม	Accor
ที่ตั้ง	เลขที่ 77 ถนน Hong Van Thai, Tan Phu Ward เขต 7, Lot A New Urban South City, HCMC ประเทศไทย
การเข้าออกทรัพย์สินโครงการฯ	โรงแรมเชื่อมต่อกับถนน Hong Van Thai ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 20 เมตร และมีความกว้างของพื้นผิวถนน 12 เมตร
รายละเอียดของที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ CA209336 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2558 โดย กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม HCMC หนังสือรับรองการใช้ที่ดิน - หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในบ้าน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (สำหรับอาคาร) เลขที่ BD866719 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2554 โดยคณะกรรมการของ Ho Chi Minh City People's Committee

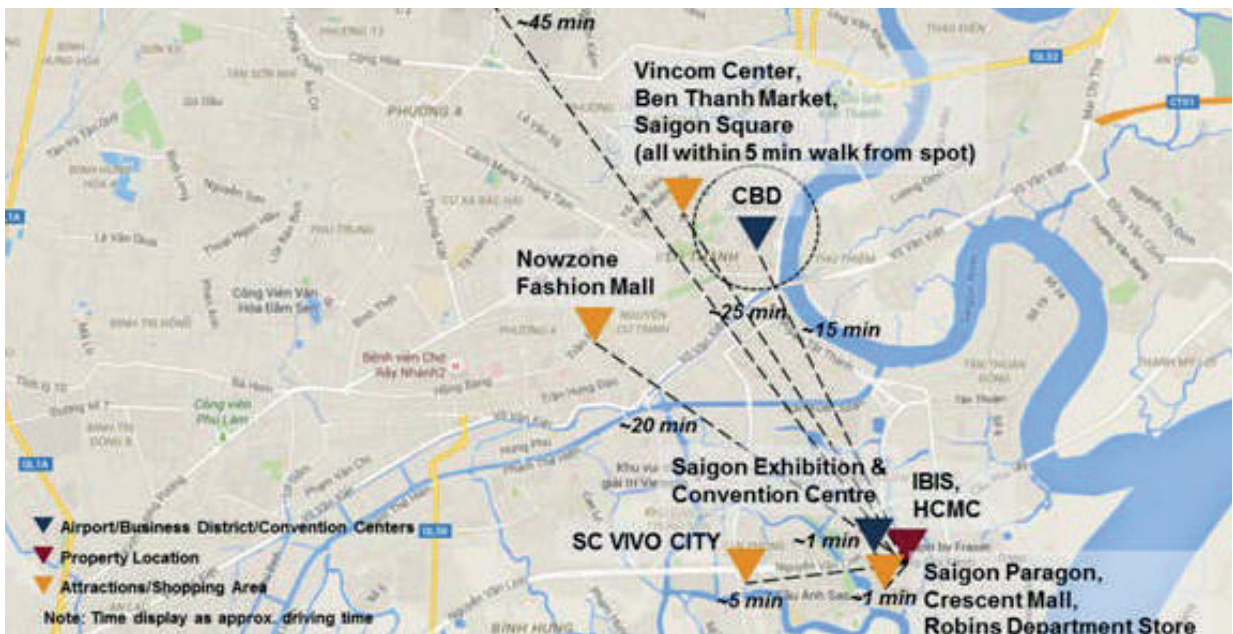
รายละเอียด	โรงแรม IBIS Saigon South
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
พื้นที่ดิน	936 ตารางเมตร
ลักษณะอาคาร	ประกอบไปด้วยอาคารหลัก 1 อาคาร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม รวมถึง ร้านอาหาร ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง
ปีที่เริ่มดำเนินการ	21 มิถุนายน พ.ศ. 2555
รายละเอียดทั่วไปของโครงการ	โรงแรมสามดาวตั้งอยู่ใน HCMC พร้อมห้องพัก 140 ห้อง
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ระบบปรับอากาศ กล้องนิรภัย ระบบโทรศัพท์ Wifi เครื่องชงชา และกาแฟ
บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ	ที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ สิ่งอำนวยความสะดวกทางกีฬา ศูนย์ธุรกิจ ชวนำ จากุซซี่ และมีพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารจำนวน 1 ยูนิต
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายสิ่งปฏิกูล และระบบระบายน้ำ
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

แผนที่ตั้งโครงการ

โรงแรม IBIS Saigon South



แผนที่แสดงระยะทางจากโรงแรมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบ



รายละเอียดของห้องพัก

โรงแรม IBIS Saigon South ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 1 อาคาร ซึ่งสูง 13 ชั้น โดย ณ เดือนธันวาคม 2559 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 140 ห้อง สามารถแบ่งออกเป็น 1 ประเภท ดังนี้

รายละเอียดของห้องพัก		
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง (ตารางเมตร)
Standard Room	140	18
รวม	140	2,520

หมายเหตุ: ทั้งนี้ มีแผนการปรับปรุงให้บริการเพิ่มเติมอีกจำนวน 20 ห้อง ในอนาคต

3.1) สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลัก

นอกเหนือจากที่ระบุในตารางด้านล่าง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมของโรงแรม IBIS Saigon South จะมีสาระสำคัญเหมือนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park โดยเปลี่ยนคำที่อ้างอิงถึงโรงแรม Pullman Jakarta Central Park เป็นโรงแรม IBIS Saigon South

ผู้ให้เช่า	Viethan Hotel Corporation ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการถือหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัท BBVN Singapore Pte Ltd
ผู้เช่า	Strategic Hospitality Services Co Ltd ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม IBIS Saigon South (“อาคารของโรงแรม”) และ (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) - (ข) ดังกล่าว รวมเรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่า”
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด คู่สัญญาตกลงว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) ภายใต้เงื่อนไขว่าการต่อสัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินที่โรงแรมตั้งอยู่ และข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง เมื่อผู้ให้เช่าขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า
จำนวนค่าเช่าพื้นฐาน	791,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อปี โดยค่าเช่าจะชำระในสกุลเงินท้องถิ่นของประเทศนั้น ทั้งนี้ ตามอัตราแลกเปลี่ยนที่จะได้ตกลงกัน
การคำนวณจำนวนค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่า	ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่า นั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า
ข้อยกเว้นการสิ้นสุดสัญญา	นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายค่าเช่าคงที่ได้ครบถ้วน แต่ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่าคงที่ที่ผู้ให้เช่าควรได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้วจากแหล่งเงินใดแหล่งเงินหนึ่งดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่า 1. กองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมได้รับเงินสนับสนุนการชำระค่าเช่าคงที่จากเงินในบัญชีเงินสำรอง (Reserve Account) ที่บริษัทสตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเตอร์ ฟิฟตี แอลทีดี วางไว้ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ 2. กองทรัสต์ และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ได้รับเงินสนับสนุนอื่นๆ จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า/
กฎหมาย	สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศเวียดนาม

การกู้ยืมเงิน

◆◆◆ นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้กรอบนโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

ทั้งนี้ การกู้ยืมของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นด้วย

1. วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อการะผูกพันเพื่อการบริหารจัดการ กองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (2) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (3) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (4) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (5) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์หรือค้ำประกัน การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์
- (6) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือการกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (7) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะบอกกล่าวแก่ทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้า โดยหากเป็นเหตุในการกู้ยืมเงินอื่นที่จะส่งผลกระทบต่อภาระผูกพันหรือสถานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว

เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ย ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์กับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราแลกเปลี่ยน

2. วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง หรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระหนี้กู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน ทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืม ซึ่งรวมถึง การเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้

3. มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับ โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมเป็นต้น
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

5. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

การลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับผู้ให้กู้ ทั้งนี้ ใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาว 47.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ และสัญญาป้องกันความเสี่ยง (Hedging Agreement) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์การดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้
จำนวนเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<p>วงเงินกู้ที่ 1: เงินกู้ระยะยาว 47.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เป็นการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐ)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนในสกุลเงินบาทไม่เกิน 36 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) โดยตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับจะมีอายุไม่เกิน 3 เดือน (เป็นการกู้ยืมเงินในสกุลไทยบาท)</p> <p>หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยังไม่มีการเบิกวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (วงเงินกู้ที่ 2)</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง London Interbank Offered Rate 3 เดือน (3M LIBOR) โดยในปีที่ 1 ถึง 2 จะมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 3M LIBOR บวกอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 3.30 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยหลังจากนั้นตลอดอายุสัญญาจะเท่ากับ 3M LIBOR บวกอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 6.50 ต่อปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตาม Money Market Rate (MMR) ของผู้ให้กู้</p>
อายุสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ วงเงินกู้ดังกล่าวมีอายุ 1 ปี นับจากวันลงนามในสัญญาเงินกู้ และการต่ออายุวงเงินจะขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาทบวงเงินทุกปี (Final Maturity Date)</p>
การชำระคืนเงินต้น	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ชำระทุกๆ 6 เดือนภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้โดยมี รายละเอียดการชำระคืนดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 4 - 7 ร้อยละ 7.00 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 ร้อยละ 7.50 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 ร้อยละ 8.00 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 ร้อยละ 9.00 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 ร้อยละ 9.50 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 ร้อยละ 10.50 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 ร้อยละ 27.50 ของจำนวนเงินกู้ <p>อย่างไรก็ดี ภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้นนั้น ในกรณีที่ผู้กู้มีกระแสเงินสดส่วนเกิน (Excess Cash Flow) ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA) หักด้วยหนี้สินที่ต้องชำระ (Debt Service) ซึ่งประกอบด้วยเงินต้นที่ต้องชำระในแต่ละปี ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายทางการเงิน (หากมี) ซึ่งอ้างอิงตามงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ ผู้กู้จะต้องนำกระแสเงินสดส่วนเกินดังกล่าวมาชำระคืนเงินต้นเพิ่มเติมจากสัดส่วนที่กำหนดข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 4 ร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 - 6 ร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 2.00 ของจำนวนเงินกู้

	<p>วงเงินกู้ที่ 2: ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนใน 3 เดือนนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกิน Final Maturity Date ของวงเงินกู้ที่ 2</p>
การชำระดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ชำระรายไตรมาส</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ชำระในวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ</p>
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์ทุกบริษัท - สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ - จำนวนสินทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย - โอนสิทธิการรับผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหลักให้กับผู้ให้กู้ ได้แก่ สัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทภายใต้กองทรัสต์ สัญญาบริการ สัญญาเช่า สัญญาบริหารสินทรัพย์ สัญญาประกันภัย และ/หรือ การสละสิทธิกรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นต้น - ค่าประกันโดยบริษัทย่อยของกองทรัสต์ <p>นอกเหนือจากหลักประกันที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดทกลงกัน</p>
เงื่อนไขที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest Bearing Debt to Total Assets) บนงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินร้อยละ 35 - อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity) บนงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ต้องไม่เกิน 1.0 เท่า - อัตราความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 1.2:1 - การกักเงินสำรองไว้ในบัญชีสำหรับการชำระหนี้ ในกรณีที่ครบกำหนด 5 ปีนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรกแล้ว EBITDA ของกองทรัสต์ต่ำกว่า 8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ - การห้ามจ่ายเงินปันผลในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดทกลงกัน</p>

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของประเทศที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

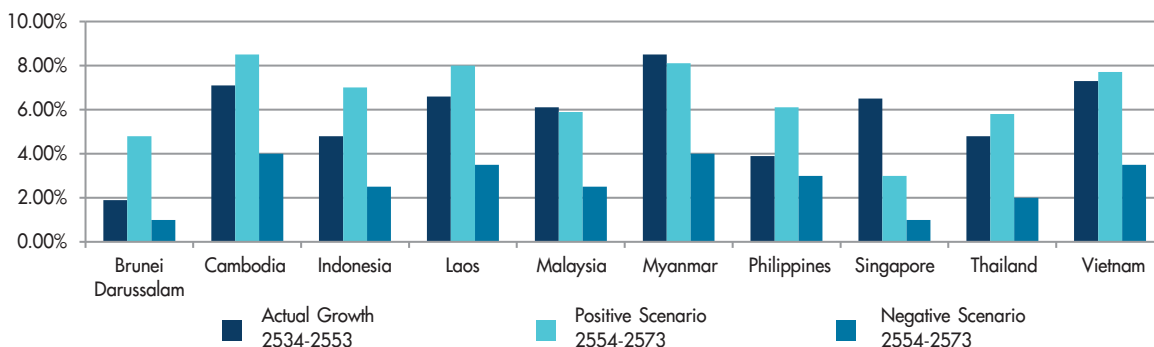
1 ภาพรวมของอาเซียน

1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของอาเซียน

เศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มอาเซียนมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศในกลุ่มอาเซียนปัจจุบันอยู่ที่ระดับ 2.5 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่านับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 หรือเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.0 ต่อปี ทั้งนี้ หากประเทศในกลุ่มอาเซียน ยังสามารถรักษาระดับการเติบโตของเศรษฐกิจในระดับดังกล่าว ประเทศในกลุ่มอาเซียนอาจมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับ 4 ของโลก ได้ภายในปี พ.ศ. 2593 (ในปี พ.ศ. 2559 ประเทศในกลุ่มอาเซียนมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับ 5 ของโลก - อ้างอิงจากข้อมูล World Bank Data 2016) โดยกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม) และอินโดนีเซียมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงที่สุดในภูมิภาค

เศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มอาเซียนโดยรวมเติบโตอย่างแข็งแกร่งจากการค้าภายในกลุ่มประเทศอาเซียนที่กำลังขยายตัว โดยการค้าภายในกลุ่มประเทศอาเซียนคิดเป็นร้อยละ 24.1 ของการค้าระหว่างประเทศทั้งหมดของประเทศในกลุ่มอาเซียน ในปี 2557 ซึ่งถือเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุด นอกจากนี้ ภูมิภาคอาเซียนกลายเป็นหนึ่งเป้าหมายการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) ที่เติบโตเร็วที่สุดของโลก โดยมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียนคิดเป็นร้อยละ 11 ของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของโลกในปี พ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 จากปี พ.ศ. 2550 หากแบ่งแยกตามแหล่งที่มาของเงินลงทุน การลงทุนจากในภูมิภาคอาเซียนด้วยกันเองมีส่วนร้อยละ 17.9 หรือมีขนาดใหญ่เป็นอันดับสองรองจากการลงทุนที่มาจากสหภาพยุโรป

คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ของประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้สถานการณ์ต่างๆ



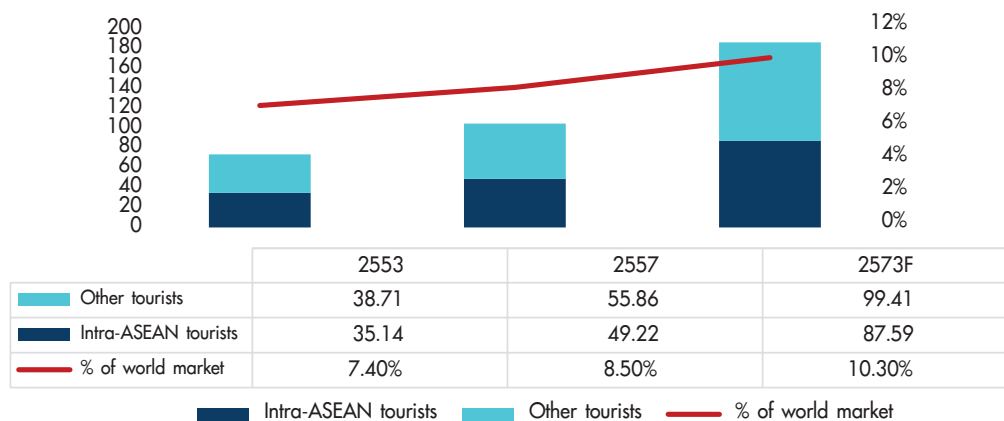
ที่มา: ธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) | Colliers International

1.2 ภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียน

สำหรับภาพรวมตลาดการท่องเที่ยวของอาเซียนนั้น อ้างอิงจากสภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก (WTTC) ในปี 2557 ภาคการท่องเที่ยวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.8 ของ GDP รวมของประเทศสมาชิกอาเซียน และคิดเป็นร้อยละ 3.7 ของอัตราการจ้างงานรวมของประเทศสมาชิกอาเซียน โดยคาดการณ์ว่าสัดส่วนภาคการท่องเที่ยวเมื่อเทียบกับ GDP จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.9 จากร้อยละ 4.8 และสัดส่วนอัตราการจ้างงานรวมจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.3 จากร้อยละ 3.7 ในปี 2568 ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวภายในภูมิภาคอาเซียนเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าอาเซียน ในปี 2557

ภาคการท่องเที่ยวของประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกจากจะได้รับความสนใจที่เพิ่มขึ้นจากนักท่องเที่ยวชาวยุโรปและนักท่องเที่ยวจากประเทศในทวีปอเมริกาแล้ว ยังได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวจีน และประเทศตลาดเกิดใหม่อื่นๆ ด้วย โดยจุดแข็งด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค คือ ธรรมชาติและวัฒนธรรมอันหลากหลาย ประกอบกับความใกล้ชิดทางภูมิศาสตร์กับประเทศขนาดใหญ่ที่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจในระดับสูง เช่น จีน และอินเดีย รวมทั้ง ประเทศในแถบเอเชียที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน และประเทศในภูมิภาคตะวันออกกลาง ทั้งนี้ ปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนการเติบโตของการท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนในระยะต่อไป คือ การเติบโตของรายได้ครัวเรือนที่มีรายได้ปานกลางในประเทศจีน อินเดีย และประเทศอาเซียน จะส่งผลให้มีการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค รวมถึง การท่องเที่ยวและพักผ่อนเพิ่มขึ้นซึ่งจะช่วยกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวใน AEC ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของความหนาแน่นของจราจรทางอากาศในภูมิภาคยังช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวภายในภูมิภาคอีกด้วย

จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในอาเซียน เป็นสัดส่วนร้อยละของตลาดการท่องเที่ยวทั่วโลก



2 ภาพรวมของประเทศเวียดนาม

2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

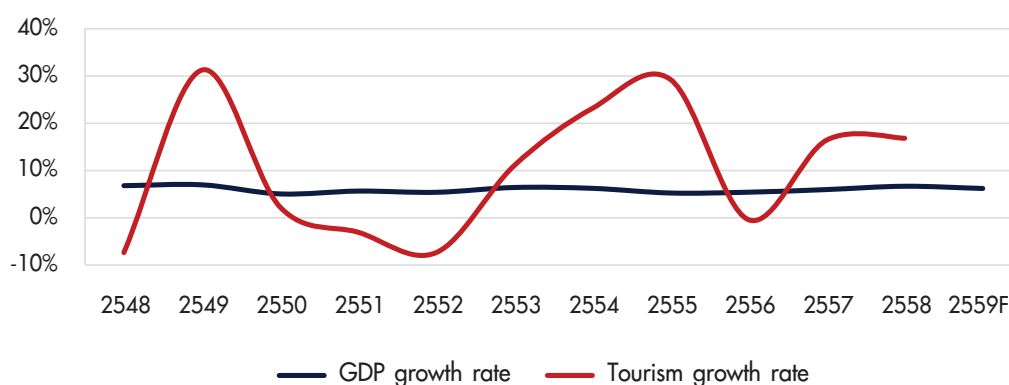
ประเทศเวียดนามเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงที่สุดในโลกในช่วงปี 2538 - 2558 โดยมีการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.2 ต่อปี และในปี 2558 เศรษฐกิจเวียดนามมีการขยายตัวได้ถึงร้อยละ 6.6 นอกจากนี้ ในอนาคตเศรษฐกิจเวียดนามจะได้รับแรงสนับสนุนจากข้อตกลงเขตการค้าเสรีซึ่งจะช่วยให้เวียดนามสามารถรักษาระดับการขยายตัวของเศรษฐกิจได้ในระดับสูง สำหรับภาคการท่องเที่ยวของเวียดนามคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.6 ของ GDP เวียดนามในปี 2558 และมีการเติบโตในทิศทางเดียวกันกับเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

นอกจากนี้กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund หรือ IMF) คาดว่าอัตราการเติบโตของ GDP ของเวียดนามในช่วงปี 2559 ถึง 2565 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.26 ต่อปี และคาดการณ์ว่าประเทศเวียดนามจะมีอัตราเงินเฟ้อในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่ที่อัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.65 ต่อปี

	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
อัตราการเติบโตคาดการณ์ ของ GDP ของ ประเทศเวียดนาม (ร้อยละ)	6.68	6.21	6.50	6.30	6.20	6.20	6.20	6.20
อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ ของประเทศเวียดนาม	0.63	2.67	4.87	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

ที่มา : International Monetary Fund (IMF)

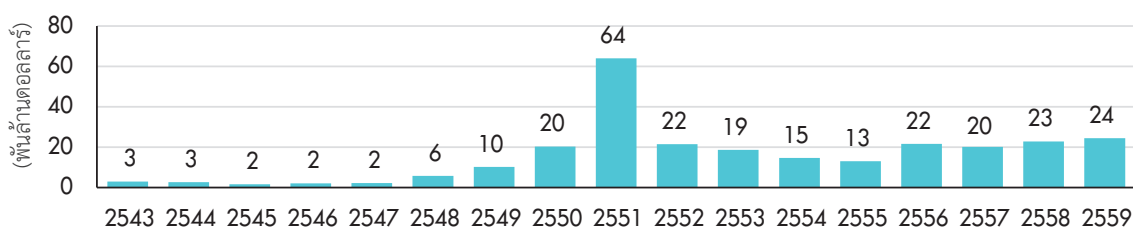
คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ของประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้สถานการณ์ต่างๆ



ที่มา : ธนาคารโลก และ สภาการเดินทางและการท่องเที่ยวโลก

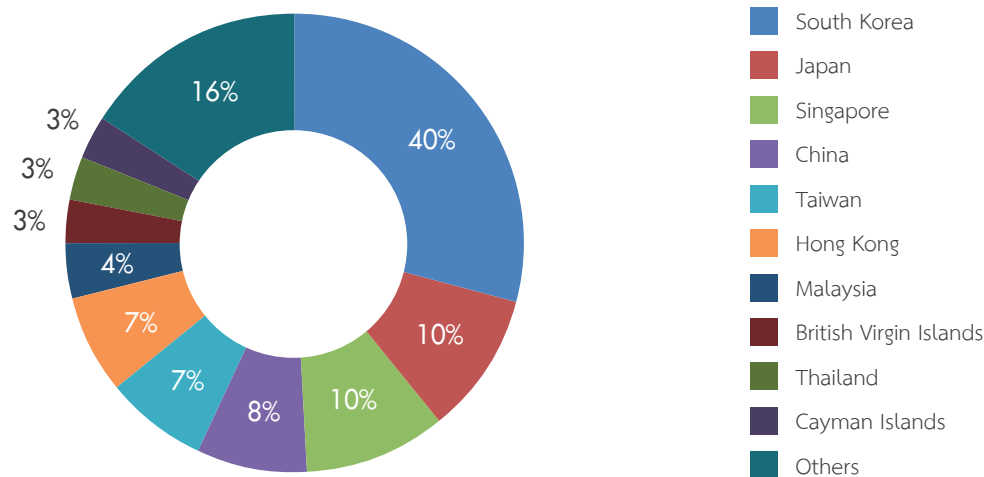
นอกจากนี้ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment) ในปี 2559 มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 24,400 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเติบโตขึ้นจากปี 2558 ประมาณร้อยละ 7.1 ซึ่งเป็นการลงทุนจากประเทศในภูมิภาคเอเชียประมาณร้อยละ 78 โดยในปี 2559 ประเทศที่เข้าลงทุนสูงสุด 3 ประเทศ ได้แก่ ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 29 ร้อยละ 10 และ ร้อยละ 10 ตามลำดับ

มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment)



ที่มา : แกรนท์ ธอนตัน

คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ของประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้สถานการณ์ต่างๆ



ที่มา : แกรนท์ ธอนตัน

โครงการ ฟุ หมิง หึ่ง (Phu My Hung)

โครงการ ฟุ หมิง หึ่ง (Phu My Hung) ตั้งอยู่ในเขต District 7 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานผลิตของบริษัทชั้นนำ เช่น 3M และ Unilever และเป็นย่านเมืองใหม่ของโฮจิมินห์ ซึ่งเป็นการร่วมทุนของ Central Trading and Development Group (CT&D Group) จากประเทศไต้หวันและรัฐบาลท้องถิ่นของประเทศเวียดนาม โครงการดังกล่าวมีการวางผังเมืองระบบสาธารณูปโภคและก่อสร้างที่ทันสมัย โดยทางกลุ่มผู้พัฒนาโครงการ ฟุ หมิง หึ่ง จะให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วและ/หรือร่วมทุนกับผู้พัฒนารายอื่น เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ Phu My Hung ประกอบด้วยโครงการที่พักอาศัยทั้งในแนวราบและแนวตั้ง โรงแรมและ Service Apartment อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ศูนย์ประชุมห้างสรรพสินค้า โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล ศูนย์การแพทย์ พื้นที่สีเขียวและทะเลสาบ จึงทำให้โครงการดังกล่าวได้รับความนิยมจากบริษัทต่างชาติเลือกเป็นที่ตั้งสำนักงาน รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานในโฮจิมินห์เลือกเป็นที่พักอาศัย

(ที่มา: เว็บไซต์ของ Phu My Hung Development)

นอกจากนี้โครงการฟุ หมิง หึ่ง ยังมีจุดเด่นที่สำคัญเช่น

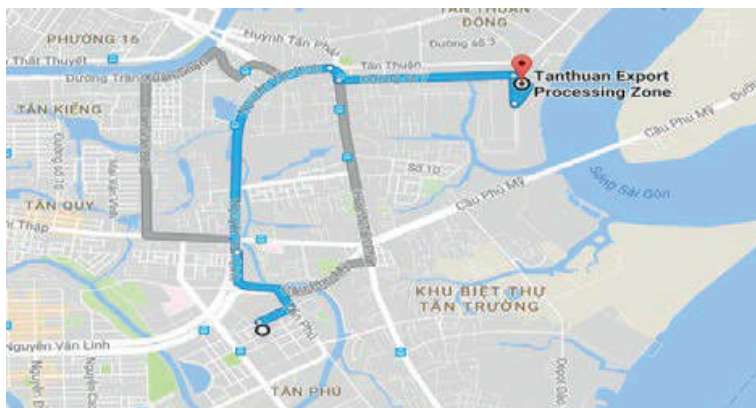
- เป็นที่ตั้งของศูนย์ประชุมที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในประเทศเวียดนาม ได้แก่ Saigon Exhibition and Convention Centre (SECC) ซึ่งเป็นศูนย์ประชุมระดับมาตรฐานสากลที่ทันสมัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันแห่งเดียวในโฮจิมินห์ โดยมีห้องจัดงานแสดงสินค้าทั้งหมด 4 ห้องและมีพื้นที่รวมประมาณ 40,000 ตร.ม. และมีงานประชุมอย่างสม่ำเสมอตลอดทั้งปี รวมถึงงาน Viet Nam Motor Show 2017 นอกจากนี้ SECC ยังมีแผนที่จะขยายศูนย์ประชุมในปี 2560 เพื่อให้สามารถรองรับงานประชุมได้มากขึ้นในอนาคตอีกด้วย (ที่มา: เว็บไซต์ของ SECC)

จำนวนงานที่จัดใน SECC

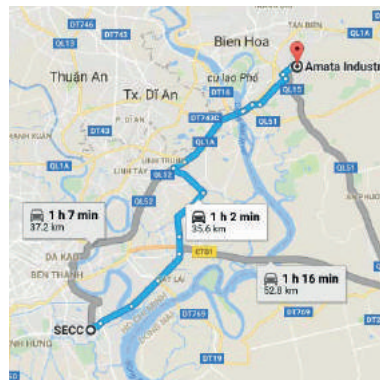
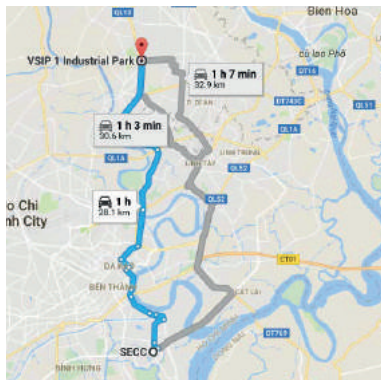
	2557	2558	2559	2560
จำนวนงาน	43	52	56	56 ^{1/}

หมายเหตุ ^{1/} อ้างอิงจากข้อมูลในเว็บไซต์ SECC ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2560

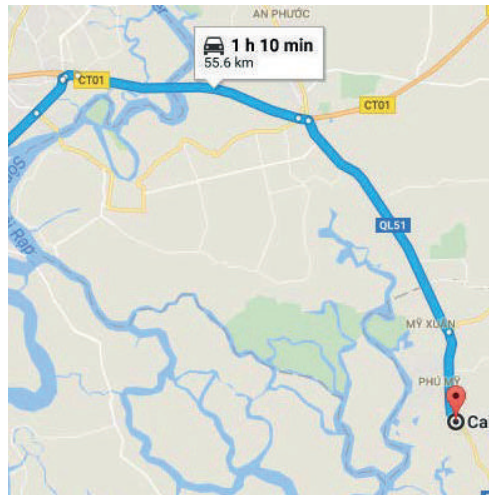
- โครงการฟู หมิง ห้างตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม Tan Thuan ประมาณ 5 กม. โดยนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวเกิดจากการร่วมทุนของ CT&D Group จากประเทศไต้หวันและรัฐบาลท้องถิ่นเช่นกันประเทศเวียดนาม นิคมอุตสาหกรรม Tan Thuan มีขนาด 20 เฮกเตอร์ ประกอบไปด้วย โรงงานอุตสาหกรรม อาคารคลังสินค้าท่าเรือ อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ (ที่มา: เว็บไซต์ของ Tan Thuan Development)



- โครงการฟู หมิง ห้างตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ Binh Duong และ Dong Nai ซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้สะดวกโดยใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง



- โครงการปู หมิ่ง หึ่งตั้งอยู่ใกล้ทางหลวงที่เชื่อมไปยังท่าเรือ Cai Mep ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหม่ที่จะรองรับการนำเข้าและส่งออกในอนาคต



2.2 ตลาดการท่องเที่ยวในประเทศเวียดนาม

1) อุปทาน

ภาพรวมตลาดโรงแรมในประเทศเวียดนาม ปี 2558

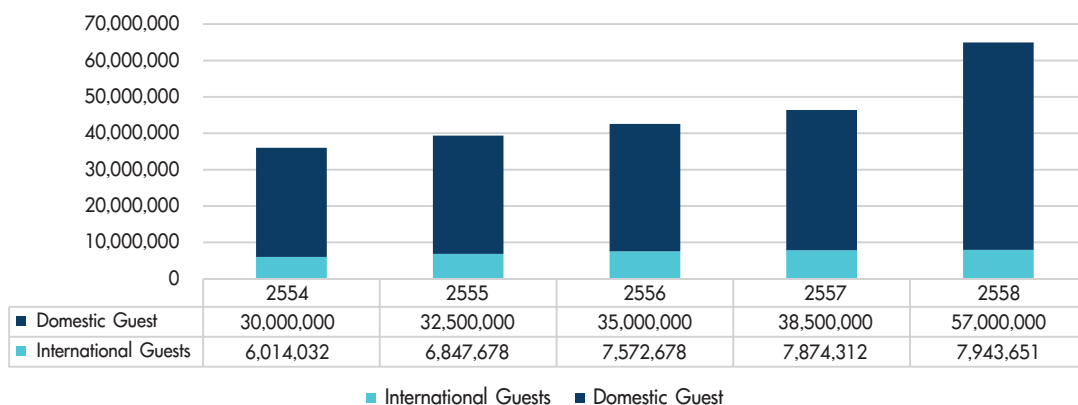
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	รวม ⁽¹⁾
จำนวนโรงแรม	91	215	441	747
จำนวนห้องทั้งหมด	24,212	27,379	30,734	82,325
อัตราการเข้าพัก	62.7%	61.5%	ไม่มีข้อมูล	61.9%
อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน)	111.4	72.3	ไม่มีข้อมูล	87.0
RevPAR (ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน)	70.1	44.7	ไม่มีข้อมูล	54.2

หมายเหตุ (1) อัตราการเข้าพักโดยรวม อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย และ RevPAR เป็นค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโรงแรมห้าดาวและสี่ดาว
 ที่มา: VNAT (Vietnam National Administration of Tourism) | แกรนท์ ธอนตัน | Colliers International

2) อุปสงค์

ในปี 2558 ประเทศเวียดนามมีนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่า 7.9 ล้านคน ซึ่งยังต่ำกว่าตัวเลขที่คาดการณ์ไว้ ที่ 8.3 ล้านคน อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวชาวเวียดนาม มีจำนวน 57 ล้านคน ซึ่งเติบโตได้ถึงร้อยละ 48 จากปี 2557 สำหรับในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอยู่ที่ 4.8 ล้านคน หรือเติบโตถึงร้อยละ 21.3 เมื่อเทียบกับปี 2558 ทั้งนี้ เวียดนามได้มีการส่งเสริมสายการบินราคาประหยัดและแพคเกจทัวร์อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการท่องเที่ยวเพื่อเป็นแรงสนับสนุนให้ชาวเวียดนามเดินทางท่องเที่ยวพักผ่อนกันมากขึ้น

จำนวนนักท่องเที่ยวขาเข้าในประเทศเวียดนาม

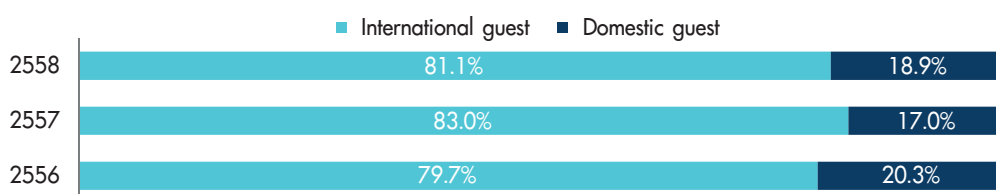


ที่มา: GSO (GENERAL STATISTICS OFFICE of VIETNAM) / VNAT (Vietnam National Administration of Tourism)

นักท่องเที่ยวต่างชาติจากประเทศที่มีรายได้สูง จึงมีความสามารถในการใช้จ่ายในจำนวนที่สูงกว่าประชาชนในประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรม 4 ดาว และ 5 ดาวเป็นชาวต่างชาติมากกว่าร้อยละ 80

ในขณะที่ประชากรในประเทศเวียดนามซึ่งเดินทางภายในประเทศมักจะเลือกที่พักในโรงแรมระดับ 3 ดาว หรือระดับต่ำกว่า

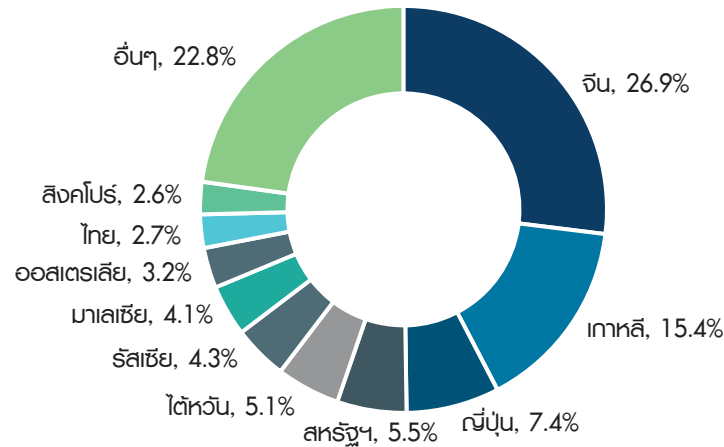
แหล่งที่มาของแขกที่เข้าพักในโรงแรมระดับ 4 ดาวและ 5 ดาวในประเทศเวียดนาม



ที่มา: แกรนท์ ธอนตัน

ในปี 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในเวียดนามสูงสุดสองอันดับแรกมาจากเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และประเทศในกลุ่มอาเซียน โดยนักท่องเที่ยวชาวจีนมีจำนวนมากที่สุดในบรรดานักท่องเที่ยวต่างชาติเท่ากับประมาณ 2.7 ล้านคน รองลงมาคือ ชาวเกาหลี และชาวญี่ปุ่น

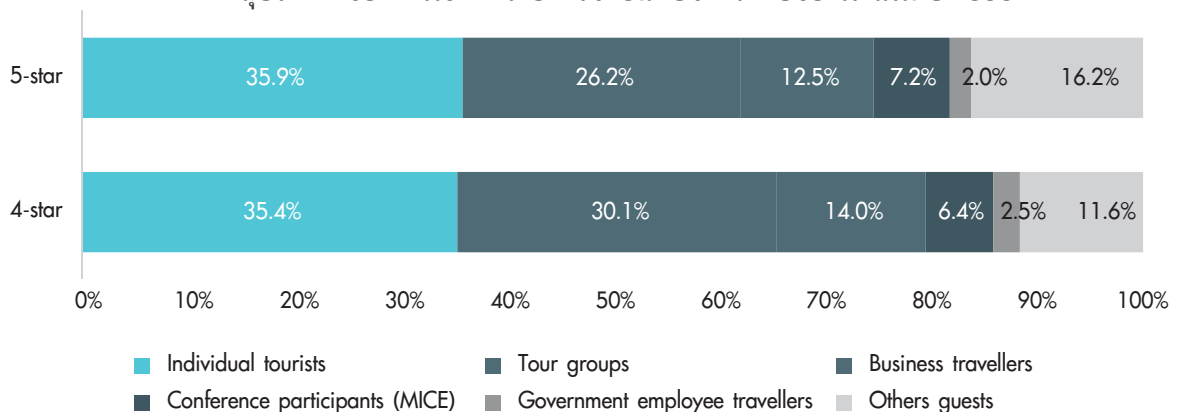
ประเทศแหล่งที่มาของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าในประเทศไทย ปี 2559



ที่มา: GSO (GENERAL STATISTICS OFFICE of VIETNAM)

สัดส่วนของผู้เข้าพักในปี 2558 แบ่งแยกตามวัตถุประสงค์ของการเข้าพักสำหรับโรงแรม 4 ดาวและ 5 ดาวค่อนข้างใกล้เคียงกัน เว้นแต่สัดส่วนของวัตถุประสงค์ของการเข้าพักเพื่อการท่องเที่ยวแบบกลุ่มและเพื่อธุรกิจ ซึ่งโรงแรมระดับ 4 ดาวจะมีจำนวนสูงกว่าในโรงแรมระดับ 5 ดาวอยู่ร้อยละ 3.9 และร้อยละ 1.5 ตามลำดับ

วัตถุประสงค์ของการเข้าพักโดยการจัดอันดับจากระดับของโรงแรม ปี 2558



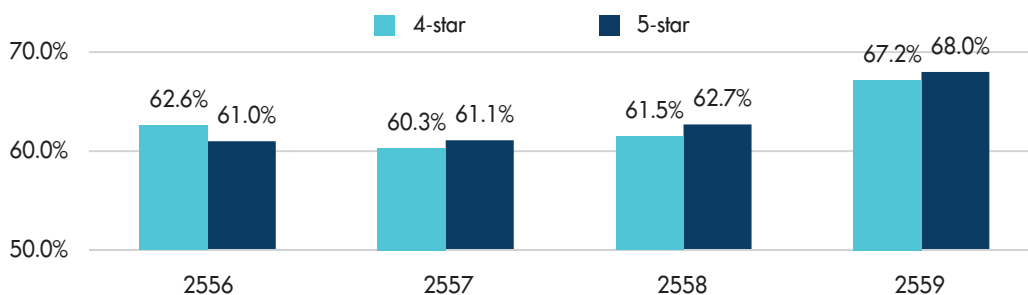
ที่มา: GSO (GENERAL STATISTICS OFFICE of VIETNAM)

2.3 ผลการดำเนินงาน

1) อัตราการเข้าพัก

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงปี 2556 ถึง 2558 ค่อนข้างทรงตัว อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากสำหรับทั้งโรงแรมระดับ 4 ดาวและโรงแรมระดับ 5 ดาว ทั้งนี้ แกรนท์ ธอนตัน คาดว่าธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 5 ดาวจะมีอัตราการแข่งขันสูงขึ้น เนื่องจากจะมีการขยายจำนวนห้องพัก และ โรงแรมแห่งใหม่ๆ เปิดตัวมากขึ้นในอนาคต

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในประเทศเวียดนามโดยการจัดอันดับจากระดับของโรงแรม

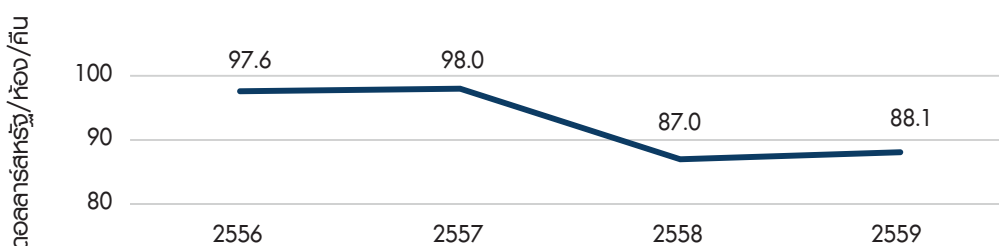


ที่มา: แกรนท์ ธอนตัน Colliers International

2) อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย

ในปี 2559 อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยต่อปีโดยรวมอยู่ที่ 88.1 ดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 1.2 โดยแกรนท์ ธอนตัน คาดว่าผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจะดีขึ้น เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2560 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นแนวโน้มต่อเนื่องจากการที่จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2559 โดยเพิ่มจากปี 2558 ประมาณร้อยละ 17.9 (อ้างอิงจาก GENERAL STATISTICS OFFICE of VIETNAM)

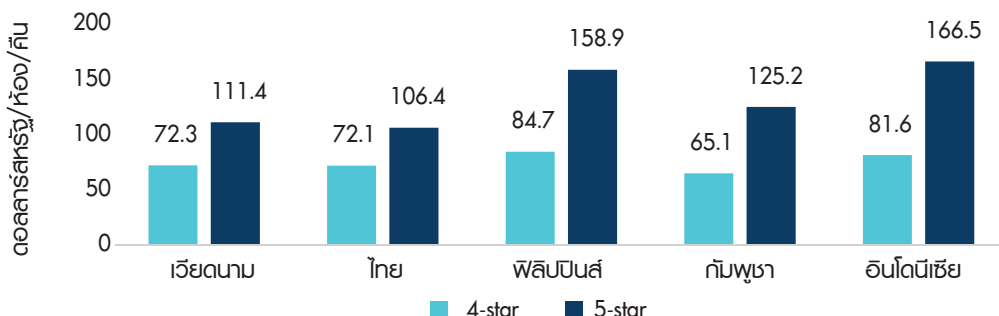
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในประเทศเวียดนามโดยการจัดอันดับจากระดับของโรงแรม



ที่มา: แกรนท์ ธอนตัน

หากเปรียบเทียบกับประเทศใกล้เคียงแล้ว อัตราราคาห้องพักของโรงแรมโดยรวมในประเทศเวียดนามนั้นต่ำกว่าในฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย แม้ว่าอัตราราคาห้องพักโรงแรม 4 ดาวของประเทศเวียดนามจะสูงกว่าอัตราราคาห้องพักโรงแรม 4 ดาวในประเทศไทยและกัมพูชา

การเปรียบเทียบอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยโดยการจัดอันดับตามระดับของโรงแรมปี 2558



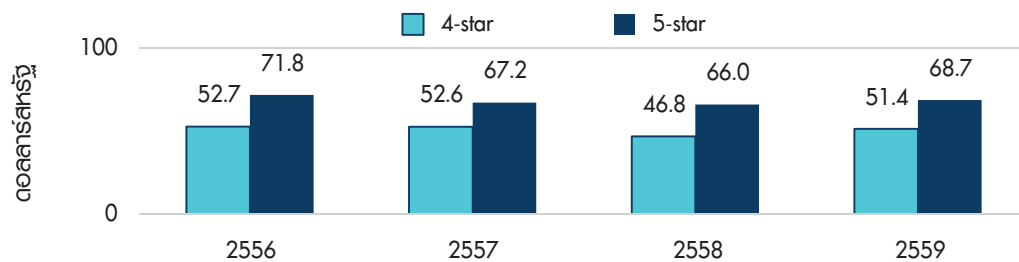
หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรกไม่ได้ตั้งอยู่ในประเทศไทย ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศกัมพูชา

ที่มา: แกรนท์ ธอนตัน / Colliers International

3) Revenue per Available Room (RevPAR)

โรงแรมระดับ 4 ดาวและระดับ 5 ดาวของประเทศเวียดนามมี RevPAR ในปี 2559 เท่ากับ 51.4 ดอลลาร์สหรัฐ และ 68.7 ดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 9.8 และ 4.1 ตามลำดับ เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ทั้งอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

รายได้ต่อจำนวนห้องพักที่สามารถเข้าพักได้ในประเทศเวียดนามโดยการจัดอันดับตามระดับของโรงแรม



ที่มา: แกรนท์ ธอนตัน Colliers International

2.4 มุมมองในอนาคต

ขณะนี้ประเทศเวียดนามอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติสำหรับปี 2559-2563 โดยแผนดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวของเวียดนามให้ฟื้นตัวขึ้นและเติบโตต่อไปได้อย่างก้าวกระโดด ตามยุทธศาสตร์การพัฒนากิจการท่องเที่ยวของประเทศเวียดนามจนถึงปี 2563 และวิสัยทัศน์จนถึงปี 2573 ภาครัฐการท่องเที่ยวของเวียดนามคาดว่าจะต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่า 10 ล้านคนต่อปี คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 6.5-7.0 ของ GDP นอกจากนี้ ความร่วมมือระหว่างรัฐบาล ผู้ประกอบการโรงแรม และบริษัทท่องเที่ยวมีส่วนสำคัญมากในการสร้างยุทธศาสตร์ในการนำนักท่องเที่ยวเข้าประเทศเวียดนามมากขึ้น

2.5 ภาคการท่องเที่ยวของโฮจิมินห์

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในโฮจิมินห์ ปี 2559

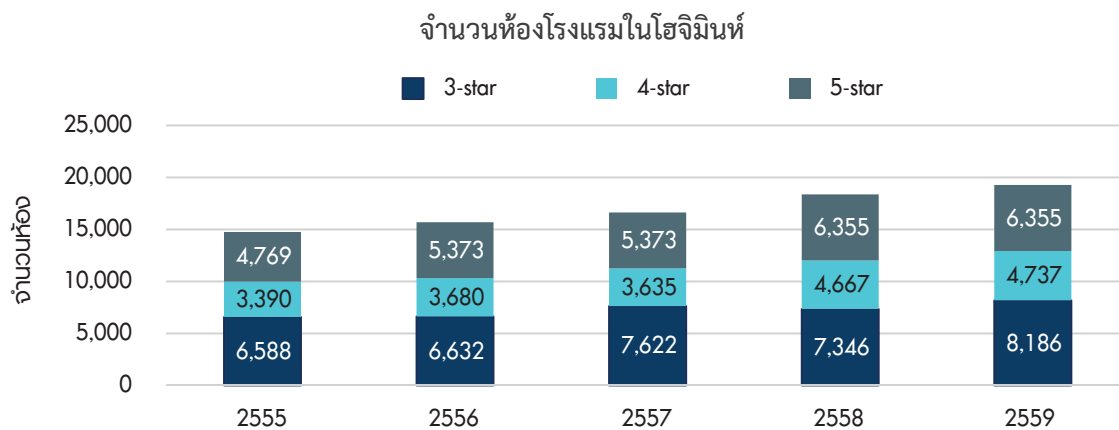
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	รวม(1)
จำนวนโรงแรม	24	43	118	185
จำนวนห้องพักทั้งหมด	6,355	4,737	8,186	19,278
อัตราการเข้าพัก	65%	68%	60%	63.6%
อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน)	124.4	68.9	46.7	77.7
RevPAR (ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน)	80.9	46.8	28.0	49.4

หมายเหตุ (1) อัตราการเข้าพักโดยรวม อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย และ RevPAR เป็นค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโรงแรมระดับ 5 ดาวและ 4 ดาว

ที่มา: VNAT (Vietnam National Administration of Tourism) | แกรนท์ ธอนตัน | Colliers International

1) อุปทาน

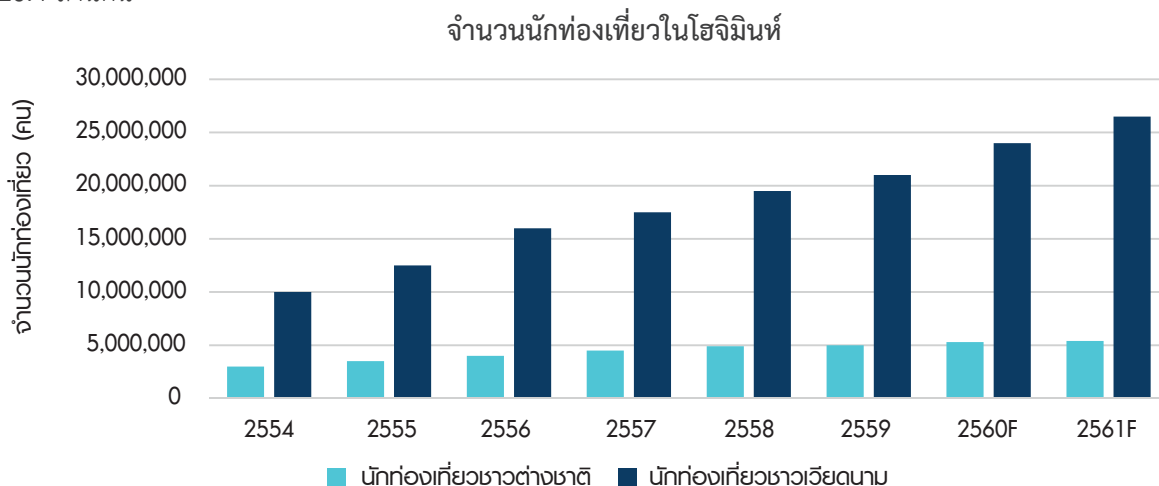
ในปี 2559 โฮจิมินห์มีโรงแรมก่อสร้างใหม่จำนวน 16 โรงแรม และมีจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ 3-5 ดาวเพิ่มขึ้น 910 ห้อง เมื่อเทียบกับปี 2558 ด้วยแนวโน้มการท่องเที่ยวที่เติบโตดีทำให้บริษัทผู้พัฒนาโรงแรมได้เริ่มต้นโครงการก่อสร้างใหม่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเร่งก่อสร้างโครงการที่ได้เริ่มต้นขึ้นแล้ว ส่งผลให้จำนวนโรงแรมระดับ 5 ดาว และโรงแรมระดับ 4 ดาวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในช่วงปี 2560 ถึง 2562



ที่มา: Colliers International

2) อุปสงค์

ในปี 2559 โฮจิมินห์มีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 5.2 ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด และนักท่องเที่ยวชาวเวียดนามจำนวน 21.8 ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 โดยนักท่องเที่ยวทั้ง 2 กลุ่มมีอัตราการเติบโตร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2558 ทั้งนี้ หากประมาณการอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวในโฮจิมินห์โดยใช้อัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ปี 2554 ถึง 2559 กล่าวคือ ร้อยละ 6.9 สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และร้อยละ 16.1 สำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ จำนวนนักท่องเที่ยวของเมืองโฮจิมินห์จะแตะระดับ 32.7 ล้านคนในปี 2561 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ 6.3 ล้านคน และนักท่องเที่ยวชาวเวียดนาม 26.4 ล้านคน

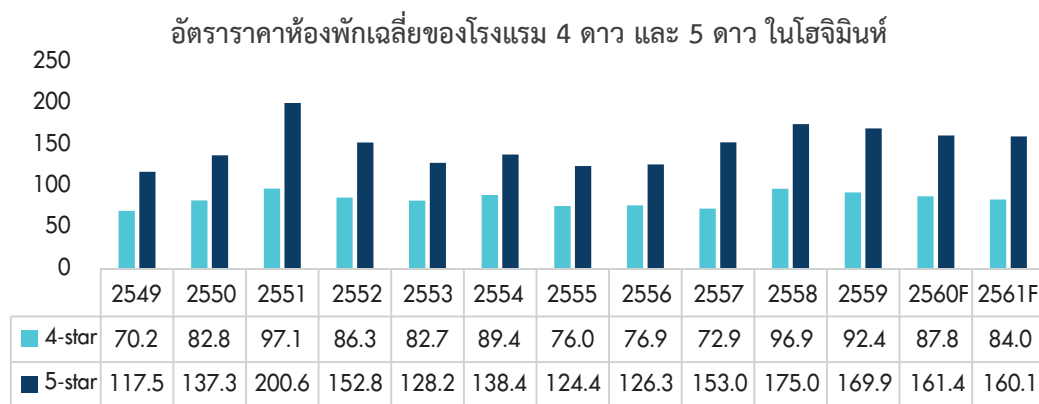


ที่มา: Department of Tourism of HCMC | Colliers International

3) ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

• อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate)

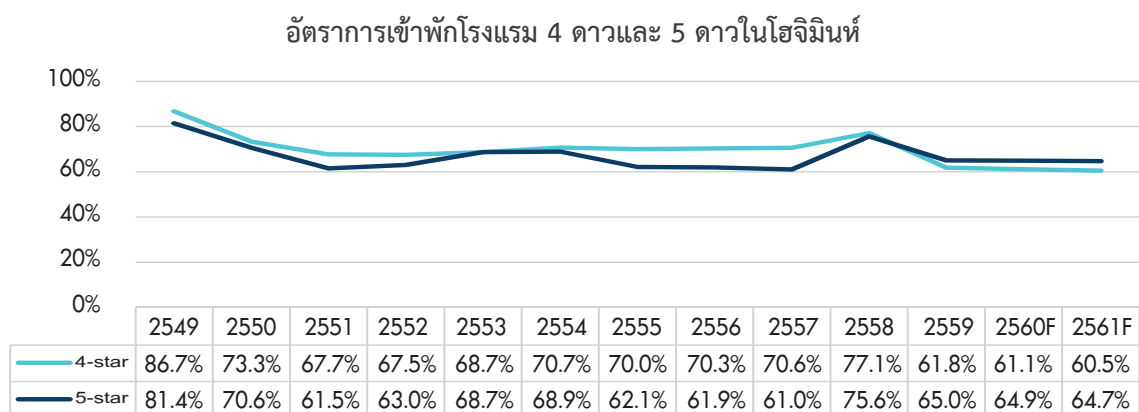
ในปี 2559 อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 4 ดาวและ 5 ดาวในโฮจิมินห์ ลดลงร้อยละ 4.66 และ 2.90 เมื่อเทียบกับปี 2558 มาอยู่ที่ระดับ 92.4 และ 169.9 ดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ เป็นผลมาจากจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยเป็นสาเหตุให้ ตั้งแต่ปี 2560 อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยยังมีแนวโน้มลดลงเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปีไปจนถึงปี 2561 นอกจากนี้ ภายในปี 2561 อัตราราคาห้องพักของโรงแรมระดับ 4 ดาว จะมีแนวโน้มอยู่ที่ 84 ดอลลาร์สหรัฐฯ และโรงแรมระดับ 5 ดาว จะมีแนวโน้มอยู่ที่ 160 ดอลลาร์สหรัฐฯ



ที่มา: Colliers International

• อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

สืบเนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดโรงแรมระดับบน ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของที่พักในรูปแบบที่หลากหลาย เช่น โฮมสเตย์ และโรงแรมบูติก ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวและระดับ 5 ดาวในโฮจิมินห์ ในปี 2559 ลดลง โดยมาอยู่ที่ร้อยละ 61.8 และ 65.0 จากร้อยละ 77.1 และ 75.6 ในปี 2558 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักยังคงมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2560 ถึง 2564 เนื่องจากส่วนต่างของอุปทานที่มีมากกว่าอุปสงค์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรม 4 ดาวและ 5 ดาวจะลดลงไปอยู่ที่ร้อยละ 60.5 และ 64.7 ในปี 2561 ตามลำดับ



ที่มา: Colliers International

● มุมมองในอนาคต

เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวของโฮจิมินห์เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะที่ผ่านมาทำให้รัฐบาลมีโครงการขยายสนามบินนานาชาติ Tan Son Nhat เพื่อให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 50 ล้านคนต่อปี หรือเพิ่มขึ้นจากเดิม 2 เท่า นอกจากนี้รัฐบาลยังมีโครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวอื่นๆ เช่น การก่อสร้างสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ ด้วยการสนับสนุนดังกล่าวประกอบกับการมีสถานพักแรมที่หลากหลายประเภทและราคา ทำให้แนวโน้มธุรกิจท่องเที่ยวของโฮจิมินห์ น่าจะเติบโตได้อย่างมากในอนาคตอันใกล้

ทั้งนี้ เนื่องจากโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South มีจุดเด่นด้านที่ตั้ง โดยตั้งอยู่ในเขต District 7 ซึ่งมีฐานลูกค้าทั้ง ที่เป็นภาคธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว และตั้งอยู่ตรงข้ามกับศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า SECC อีกทั้ง โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South เป็นเพียงโรงแรมที่ได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมระดับสากลเพียงแห่งเดียวใน District 7 สำหรับโรงแรมระดับ 4 ดาวและ 3 ดาวตามลำดับ เป็นผลให้ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโรงแรมทั้งสองแห่ง จะไม่ได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในโฮจิมินห์อย่างมีนัยสำคัญ

3 ภาพรวมของประเทศอินโดนีเซีย

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย

ประเทศอินโดนีเซียเผชิญกับเศรษฐกิจที่ขยายตัวลดลง จากร้อยละ 6.0 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 4.8 ในปี 2558 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา อย่างไรก็ตาม ตัวเลขคาดการณ์ของการเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซียในช่วงปี 2560 ถึง 2565 โดย IMF เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.33 ต่อปี

	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565
อัตราการเติบโตคาดการณ์ของ GDP ของประเทศอินโดนีเซีย (ร้อยละ)	4.87	5.02	5.10	5.30	5.40	5.50	5.50	5.50

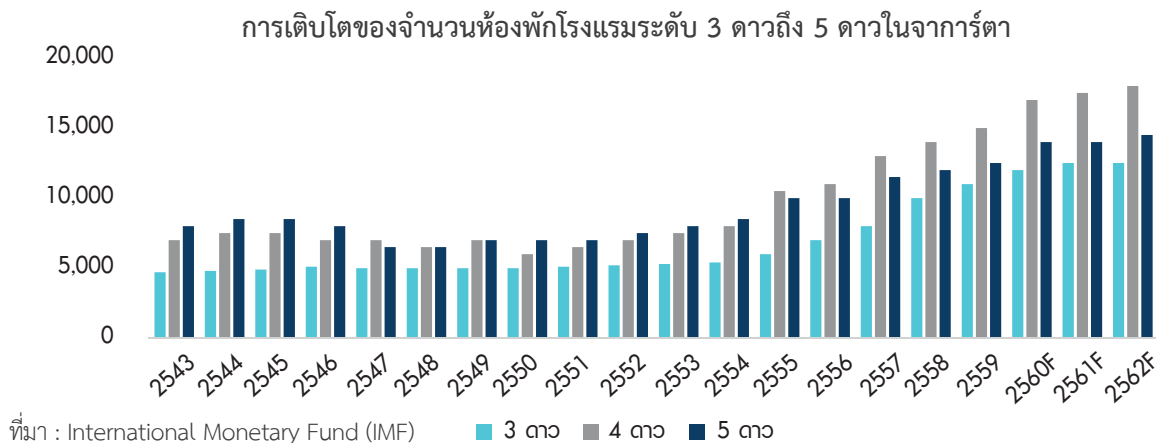
ที่มา : International Monetary Fund (IMF)

3.2 ตลาดการท่องเที่ยวในจาการ์ตา

1) อุปทาน

จาการ์ตาเป็นเมืองหลวงของประเทศอินโดนีเซียและเป็นศูนย์รวมนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวต่างๆ ทำให้ความต้องการโรงแรมที่พักในจาการ์ตาเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในช่วงปี 2553 ถึงปี 2559 อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย ทำให้มีการก่อสร้างและพัฒนาโรงแรมในจาการ์ตามากขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2553 ถึงปี 2559 จำนวนห้องพักในจาการ์ตาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.72 ต่อปี

ในปี 2559 มีโรงแรมระดับ 3 ดาวถึง 5 ดาวในจาการ์ตารวม 189 แห่ง ซึ่งให้บริการห้องพักประมาณ 39,208 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักในโรงแรมระดับ 3 ดาวจำนวน 11,223 ห้อง ห้องพักในโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 15,217 ห้อง และห้องพักในโรงแรมระดับ 5 ดาวจำนวน 12,588 ห้อง โดย Colliers International คาดว่า ภายในปี 2562 จำนวนห้องพักจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.1 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวต่ำกว่าอัตราการเติบโตในช่วงปี 2553 – 2559 เนื่องจากการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ คาดว่าในปี 2562 จะมีโรงแรมทั้งหมด 219 แห่ง ซึ่งให้บริการห้องพักประมาณ 45,314 ห้อง

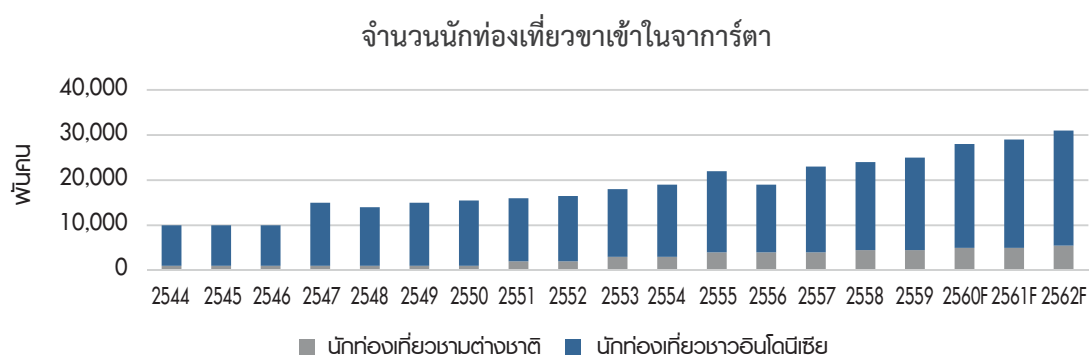


2) อุปสงค์

จาการ์ตาเป็นหนึ่งในเมืองสำคัญที่รองรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศของอินโดนีเซีย ในช่วงปี 2555 ถึง 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในจาการ์ตาคิดเป็นร้อยละ 25.0 ถึง 26.0 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาในประเทศอินโดนีเซีย โดยตั้งแต่ปี 2544 ถึงปี 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวในจาการ์ตาเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.4 ต่อปี ทั้งนี้ ในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในจาการ์ตาทั้งสิ้น 2.6 ล้านคน

เมื่อพิจารณาตามสัญชาติ นักท่องเที่ยวจากเอเชียเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักที่เดินทางเข้ามาในจาการ์ตาในช่วงปี 2558-2559 โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวชาวจีนและมาเลเซีย ตามมาด้วยชาวออสเตรเลีย และกลุ่มนักท่องเที่ยวจากยุโรป เช่น ฝรั่งเศส และอังกฤษ ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในจาการ์ตาจะอยู่ที่ประมาณ 3.33 ล้านคนในปี 2562 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนนักท่องเที่ยวที่มากที่สุดยังคงเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยมีจำนวนถึง 23.66 ล้านคนในปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 จากจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศในปี 2558

ทั้งนี้ ในช่วงปี 2549 ถึง 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้นเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 5.6 ต่อปี หากนำอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศในช่วงเวลาดังกล่าวมาใช้ในการวิเคราะห์ จะพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากในประเทศของจาการ์ตาจะเพิ่มขึ้นเป็น 27.87 ล้านคนในปี 2562



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งจาการ์ตา และกรมการท่องเที่ยวแห่งจาการ์ตา

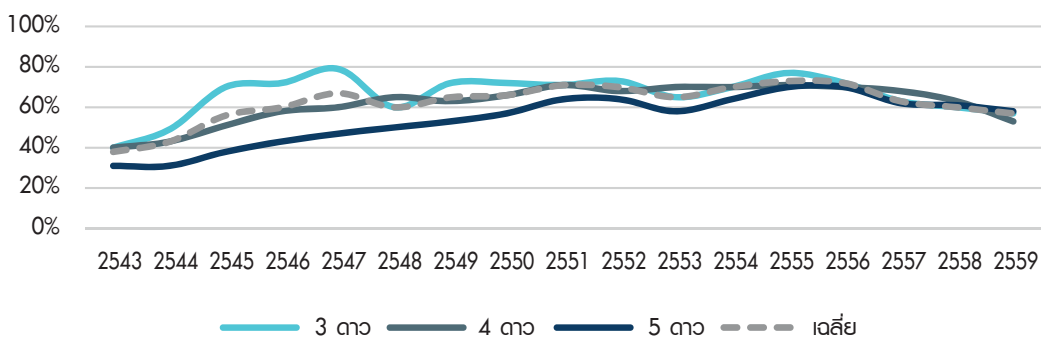
(*นักท่องเที่ยวภายในประเทศ: ตัวเลขเบื้องต้น)

3) ผลการดำเนินงาน

• อัตราการเข้าพัก

ในช่วงปี 2543 ถึง 2555 อัตราการเข้าพักของโรงแรมในจาการ์ตามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มจากร้อยละ 37.9 ในปี 2543 เป็นร้อยละ 73.5 ในปี 2555 อย่างไรก็ตาม หลังจากที่มีจำนวนห้องพักโรงแรมมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นทำให้การแข่งขันในตลาดเพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลให้อัตราการเข้าพักในปี 2556 ลดลงเหลือร้อยละ 70.0 อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจาการ์ตามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่สถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการที่รัฐบาลออกมาตรการควบคุมจำนวนการจัดประชุมในโรงแรมของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งทำให้อัตราการเข้าพักในปี 2559 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 61.8 แม้ว่าหลังจากนั้นรัฐบาลจะยกเลิกการใช้มาตรการควบคุมดังกล่าว ประกอบกับการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดส่งผลให้อัตราการเข้าพักยังคงลดลงต่อเนื่องมาอยู่ที่ร้อยละ 55.7 ในปี 2559

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 3 ดาวถึง 5 ดาวในจาการ์ตา ตั้งแต่ปี 2543



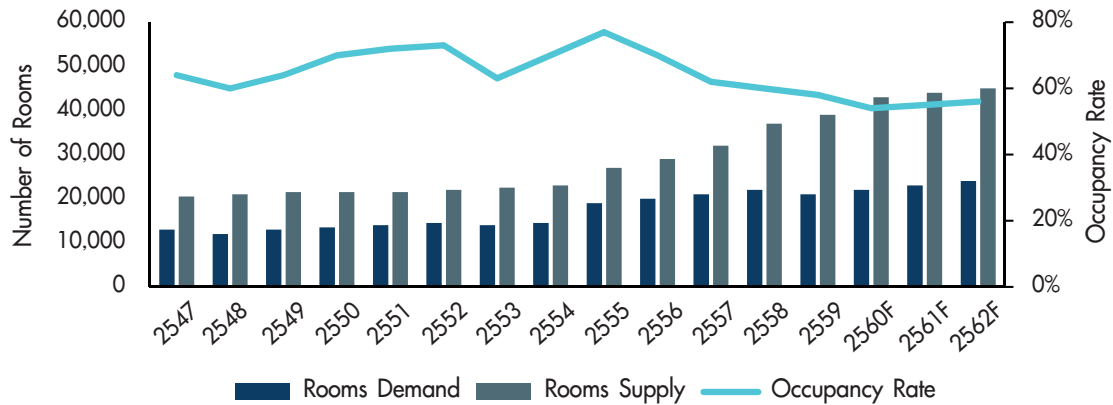
ที่มา: Colliers International

เนื่องจากโรงแรมระดับ 5 ดาวพึ่งพาตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศค่อนข้างมากทำให้โรงแรมระดับ 5 ดาวจะมีอัตราการเข้าพักที่ต่ำเมื่อเทียบกับโรงแรมในระดับอื่น โดยอัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 5 ดาวลดลงจากร้อยละ 73.0 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 57.5 ในปี 2559 ทั้งนี้ โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ซึ่งบริหารโดย Accor เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งเดียวในจาการ์ตาตะวันตกที่สามารถรักษาระดับอัตราการเข้าพักได้ในระดับสูง นับตั้งแต่เปิดให้บริการในปี 2554 เนื่องจากโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้นมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศและเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวแห่งเดียวในด้านตะวันตก โดยในปี 2559 โรงแรม Pullman Jakarta Central Park มีอัตราเฉลี่ยการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 75.7

นอกจากนี้ เนื่องด้วยอุปสงค์ที่ชะลอตัวสำหรับตลาดโรงแรมในอินโดนีเซีย ภาวะทางการเมือง และการแข่งขันในตลาดที่ค่อนข้างสูง ทำให้ในปี 2559 อัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 ดาวและ 3 ดาวลดลงไปที่ร้อยละ 54.3 และร้อยละ 56.1 ตามลำดับ

จำนวนห้องพักโรงแรมในจาการ์ตามีแนวโน้มเติบโตร้อยละ 5.1 ต่อปี ในขณะที่อุปสงค์มีแนวโน้มเติบโตเพียงร้อยละ 4.5 ต่อปี ดังนั้น คาดว่าอัตราการเข้าพักจะลดลงเหลือร้อยละ 52.5 ในปี 2560 หลังจากนั้นอัตราการเข้าพักจะกลับมาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55.7 ในปี 2562

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 3 ดาวถึง 5 ดาวในจาการ์ตา ตั้งแต่ปี 2543



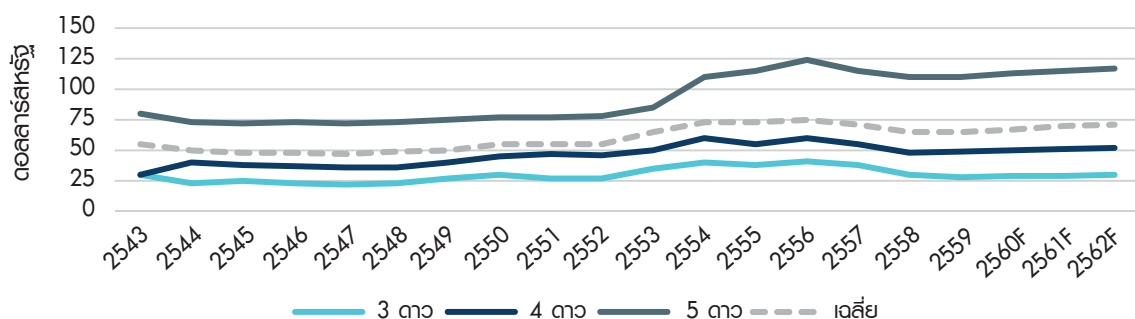
ที่มา: Colliers International

• อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย

การแข่งขันที่สูงและการอ่อนค่าของเงินสกุลรูเปียอินโดนีเซีย ทำให้อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยปรับตัวลดลงจากอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยที่ 56.23 ดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2557 ลงไปที่อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย 51.95 ดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2559 ทั้งนี้ อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวอยู่ที่ 104.68 ดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากปี 2558

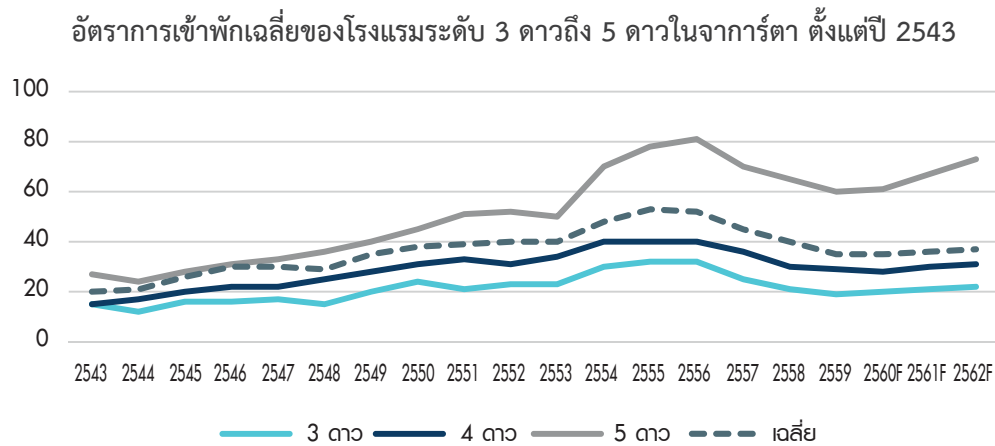
ในปี 2559 อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรม 4 ดาว อยู่ที่ประมาณ 47.94 ดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปี 2558 และอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรม 3 ดาวอยู่ที่ประมาณ 32.46 ดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.5 จากปี 2558 ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยจะเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.0 ถึง ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ)

อัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 3 ดาวถึง 5 ดาวในจาการ์ตา ตั้งแต่ปี 2543



ที่มา: Colliers International

● รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในโรงแรมทั้งหมด (RevPAR)



ที่มา: Colliers International

RevPAR ของโรงแรมระดับ 3 ดาวถึง 5 ดาวมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี 2556 และต่ำที่สุดในปี 2559 โดย RevPAR สำหรับโรงแรมระดับ 3 ดาว 4 ดาว และ 5 ดาว ในปี 2559 อยู่ที่ 18.36 26.03 และ 60.19 ดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ โดยคาดว่า RevPAR ในปี 2560 จะยังมีแนวโน้มทรงตัวก่อนที่จะปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี 2561 ถึง 2562 โดยในปี 2562 คาดว่า RevPAR ของโรงแรมระดับ 3 ดาว 4 ดาว และ 5 ดาว จะอยู่ที่ 21.27 28.80 และ 72.81 ดอลลาร์สหรัฐฯ ตามลำดับ

ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการ หรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรม บริหารโรงแรมอย่างไม่มีประสิทธิภาพจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักไม่ได้เป็นผู้บริหารโรงแรมโดยตรง แต่ได้เข้าทำสัญญาการบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารโรงแรมรับผิดชอบในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้เช่าหลัก รวมถึงความรับผิดชอบในการให้บริการแก่ลูกค้า การรับจองห้องพัก การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา การรักษาความมั่นคง และความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน

ทั้งนี้ หากผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จได้ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผัน ที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ควรจะได้รับ ซึ่งจะมีผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ได้ นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าหลักภายใต้สัญญาเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าหลักไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

- (2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินและผลประกอบการของผู้เช่าหลัก และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าของผู้เช่าหลักสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยเงินที่ให้แก่กองทรัสต์ส่วนใหญ่จะมาจากเงินปันผลที่ส่งขึ้นมาจากบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และการจ่ายเงินโดยวิธีที่เป็นไปตามสัญญาและไม่ขัดแย้งกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ รายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งจะถูกจ่ายไปที่กองทรัสต์นั้น มีที่มาจากค่าเช่าคงที่

ค่าเช่าแปรผัน ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง หากผู้เช่าหลักมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าหลักชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าหลักและทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถชำระหนี้ได้ และ/หรือ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผลประโยชน์ที่จะสามารถจ่ายให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นกับการได้รับค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผัน ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักเป็นอย่างมาก ดังนั้น หากมีการผิดสัญญาเช่าโดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าสัญญาเช่าหลักที่ผู้เช่าหลักเช่าทำกับผู้ให้เช่าหลักจะกำหนดให้เมื่อมีการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่าหลักในแต่ละคราว (ทุกๆ สามปี) คู่สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวต่อไป จนกว่าผู้ให้เช่าหลักจะไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดเดิมของสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่วิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหลักอาจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมยังคงดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งหากผู้เช่าหลักไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องควบคุม และดูแลให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงการติดตามการจ่ายค่าเช่าให้ตรงตามเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และด้วยเหตุผลดังกล่าว จะช่วยลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ต่อสัญญาเช่า หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้

- (3) ผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจไม่ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักประกอบไปด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยฐานะการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับค่าเช่าที่จะได้รับชำระจากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลัก (ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) ของผู้จัดการกองทรัสต์) อย่างไรก็ตาม เหตุสุดวิสัย เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมอื่นๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเป็นข้อยกเว้นในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักให้แก่ผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งการยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยนั้นจะส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน อันจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

(4) ค่าเช่าพื้นฐานในการต่ออายุสัญญาเช่าอาจแตกต่างจากประมาณการค่าเช่าพื้นฐาน

ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักประกอบไปด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ ซึ่งแบ่งเป็นค่าเช่าพื้นฐานและค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่ม (หากมี) และ (2) ค่าเช่าแปรผัน สำหรับค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกซึ่งมีระยะเวลา 3 ปีนั้น ได้มีการกำหนดจำนวนที่แน่นอนต่อปีไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญานั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้า (3 ปี) ในการนี้

ด้วยวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามที่ได้กล่าวมานั้น หากผลการดำเนินงานของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้จะส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าต่ออายุนั้นแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณค่าเช่าคงที่นั้นจะแปรผันตามรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ด้วยเหตุนี้ ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับที่มีการต่ออายุมานั้นจะแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ด้วยเช่นกัน โดยเป็นผลอันเนื่องมาจากการคำนวณค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้านั้น

ทั้งนี้ หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับก่อนหน้านั้นต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีการต่ออายุมานั้นต่ำกว่าค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่าอื่นๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือได้ผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้เช่นกัน

ในทางกลับกัน หากค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นสูงกว่าที่ประมาณการไว้ จะส่งผลให้ค่าเช่าพื้นฐานในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับต่อมาสูงกว่า ค่าเช่าพื้นฐานที่ประมาณการไว้สำหรับระยะเวลาการเช่าอื่นๆ ด้วยเหตุนี้ ผู้เช่าหลักมีความจำเป็นที่จะต้องทำให้ผลประกอบการสูงกว่าที่ประมาณการไว้เพื่อจะสามารถชำระค่าเช่าพื้นฐานที่สูงขึ้นได้ ซึ่งหากเหตุที่ทำให้ผลประกอบการของช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับก่อนหน้านั้นเป็นเพียงเหตุชั่วคราวหรือไม่ได้ส่งผลต่อการเติบโตในเชิงรายได้ของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นๆ ในระยะยาว ย่อมอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลักต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงการค้างชำระค่าเช่า หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับเช่าหลักรายเดิม อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เช่นกัน

- (5) ความเสี่ยงในการที่กองทรีสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรีสต์โดยมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรีสต์

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ที่กองทรีสต์โดยทรีสต์ เข้าทำกับผู้จัดการกองทรีสต์ภายหลังจากการก่อตั้งทรีสต์จะมีข้อกำหนดและเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรีสต์ไว้ เช่น (1) กรณีที่กองทรีสต์สิ้นสุดลง และได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรีสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรีสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (2) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรีสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรีสต์เป็นเวลานาน 90 วัน (3) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรีสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรีสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ (4) ผู้จัดการกองทรีสต์ สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรีสต์ (5) ทรีสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรีสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วน โดยทรีสต์เห็นว่า การไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรีสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรีสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรีสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรีสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (6) ผู้จัดการกองทรีสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวแล้วแต่เป็นเหตุให้มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรีสต์ของกองทรีสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรีสต์จะไม่ได้รับค่าชดเชยใดๆ จากกองทรีสต์ นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมที่ครบกำหนดชำระ และค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรีสต์ได้ชำระแทนกองทรีสต์ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ได้มีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์ด้วยสาเหตุใด อันมิได้เนื่องมาจากสาเหตุในข้อ (1) ถึง (6) ข้างต้น และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรีสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรีสต์ทรีสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรีสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรีสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรีสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรีสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์มีผลใช้บังคับ ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรีสต์ โดยสาเหตุอื่นซึ่งมิได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรีสต์ ภายในช่วงระยะเวลาดังกล่าว จะส่งผลให้กองทรีสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรีสต์ ให้แก่ผู้จัดการกองทรีสต์ในอัตราตามที่ระบุข้างต้น

- (6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินโครงการฯ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ เช่น การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอก และภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการฯ และความเสี่ยงจากการบำรุงรักษา หรือซ่อมแซมที่ไม่อาจคาดการณ์ได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อทรัพย์สินโครงการฯ มีระยะเวลาดำเนินการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนี้ทรัพย์สินอาจจะต้องมีการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษานอกเหนือจากตามแผนที่วางไว้ ในกรณีที่มีปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากการบังคับใช้ของกฎหมายหรือกฎหมายใหม่ ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ อนึ่ง การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินโครงการฯ อาจได้รับผลกระทบจากการซ่อมแซมบำรุงรักษา และยังสามารถส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ นั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรืออาจทำให้บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างเต็มที่สำหรับพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงรักษา

ทั้งนี้ สัญญาบริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าหลักจัดสรรเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง และอุปกรณ์ (FF&E Reserve) (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าจะกันสำรองไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการลงทุน (Capital Expenditure Sinking Fund) อย่างไรก็ตามเงินสำรองดังกล่าวอาจจะไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือการต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ ในอนาคต เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ในกรณีที่เงินสำรองไม่เพียงพอ กองทรัสต์จะต้องพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงและต่อเติมของทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อไม่ให้เกิดการที่เงินสำรองไม่เพียงพอส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ โดยการที่เงินสำรองไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ได้

การดำเนินการปรับปรุงและซ่อมแซมจะเป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ หรือบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือผู้เช่าหลักเห็นสมควร และได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งโดยปกติการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จะต้องไม่หยุดชะงักในระหว่างการซ่อมแซมบำรุงรักษา นอกจากนี้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุง โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติ เว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวก และอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการ ขณะนั้น ผู้เช่าหลัก หรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราว เพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่

(7) การพึงพิงผู้บริหารโรงแรม และการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินโครงการฯ

ผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรม ซึ่งผู้บริหารโรงแรมหรือบุคคลที่สามจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลัก ในการใช้เครื่องหมายการค้า หรือเครื่องหมายบริการของผู้บริหารโรงแรมเพื่อหรืออันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามที่ให้สิทธิดังกล่าวได้สิ้นสุดลง โดยไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม การใช้เครื่องหมายการค้า เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ จะสิ้นสุดลง เครื่องหมายหรือวัตถุใดๆ ที่มีเครื่องหมาย หรือเครื่องหมายที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สินโครงการฯ กับผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้น จะต้องถูกถอดออกไปจากโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม หรือบุคคลที่สามนั้นจะไม่ให้บริการอีกต่อไป นอกจากนี้ เมื่อสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลัก และผู้บริหารโรงแรมสิ้นสุดลง อาจทำให้สูญเสียช่องทางจำหน่ายห้องพัก และการเข้าถึงระบบการจอง ส่วนกลางได้ รวมไปถึงการสูญเสียฐานลูกค้าประจำของผู้บริหารโรงแรมและสมาชิกด้วย

นอกจากนี้ หากเกิดความเสื่อมเสียต่อชื่อหรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรม หรือแบรนด์ของเครือเดียวกัน อาจส่งผลต่อชื่อเสียงของทรัพย์สินโครงการฯ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาพัก ซึ่งอาจเกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และได้รับการปรับปรุง และดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น หากสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมใหม่ก็จะสามารถบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไปได้

นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งจะมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารโรงแรมที่ต่างกันไปและอยู่ในหลายประเทศ ในกรณีเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมรายใดรายหนึ่ง ความเสี่ยงที่ความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมหนึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญจึงเป็นไปได้น้อย ทั้งนี้ ผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ของตนเองมาเป็นระยะเวลานานในตลาดของการบริหารจัดการโรงแรม อีกทั้งผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายมีมาตรฐานการบริการ หรือ Brand Standards ที่เป็นสากล และเป็นที่ยอมรับในแวดวงธุรกิจโรงแรมและสามารถสร้างเสริมและดำรงชื่อเสียงของแบรนด์ของตนได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วโลก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้มีความสามารถ และมาตรการในการดูแลชื่อเสียง และมาตรฐานของแบรนด์ของตนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสื่อมเสียต่อแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมจึงเป็นไปได้น้อย

(8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจำนวน 47.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนแหล่งหนึ่งของกองทรัสต์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตามเงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาการกู้เงินอยู่ที่ประมาณ 13 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัว (Floating Interest Rate) และมีการชำระคืนเงินต้นภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้นในระยะเวลา 3 ปีแรกสิ้นสุดลง เป็นผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยในช่วงอายุสัญญาเงินกู้ ตลอดจนภาระในการชำระคืนเงินต้น ซึ่งจะกระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายเงินผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้อาจมีเงื่อนไขบางประการสำหรับ กองทรัสต์ โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้น และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือบังคับตามสิทธิของตนภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน เช่น ผู้ให้กู้อาจเรียกให้ชำระเงินต้นคืนในทันทีไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออาจบังคับเอาหลักประกันภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งหลักประกันนี้อาจรวมถึงทรัพย์สินโครงการฯของกองทรัสต์ด้วย

นอกจากนี้ ระยะเวลาการกู้เงินอยู่ที่ประมาณ 13 ปี ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่ เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ อาจมีความแตกต่างจากข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งแตกต่างจากเดิม และอาจจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การทำธุรกรรมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ หรือการผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่ได้ชำระเงินต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นซึ่งอาจรวมถึงการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมการออกหุ้นกู้ หรือการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันชีวิต และ/หรือ บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นซึ่งได้รับอนุญาตในการให้เงินกู้แก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นและกองทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงหลักประกันและความสามารถในการคืนเงินต้นของกองทรัสต์ประกอบการพิจารณา

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยและ/หรือคืนเงินต้นได้นั้นมีน้อย เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ต่อทุนของกองทรัสต์จะยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ อีกทั้งสัญญาเงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาปลอดเงินต้นในระยะเวลา 3 ปีแรก โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์มีภาระในการชำระดอกเบี้ยเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า ภายหลังจากช่วงระยะเวลาปลอดเงินต้นดังกล่าว ผลการดำเนินการของกองทรัสต์จะมีการเติบโตสอดคล้องกับตารางการชำระคืนเงินต้น ซึ่งกำหนดให้ชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่ต่ำในช่วงแรกของระยะเวลาการชำระคืนเงินต้นและเป็นสัดส่วนที่สูงขึ้นในภายหลังทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ย พร้อมทั้งชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดชำระตามสัญญากู้ยืมเงินได้ นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ประกอบกับทรัพย์สินโครงการฯ ที่มีประสิทธิภาพที่จะจัดหารายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เบื้องต้น และจากการประมาณการภายใต้สมมติฐานที่เกี่ยวข้องเห็นว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

(9) กองทรัสต์ต้องพึงพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าหลักจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินโครงการฯ อาทิเช่น การให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ อนึ่ง ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าหลักที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้การให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินโครงการฯ หยุดชะงัก อันอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริการจากบุคคลภายนอกที่ต้องให้บริการต่อทรัพย์สินโครงการฯ นั้นเป็นบริการที่สามารถหาผู้ให้บริการรายอื่นในตลาดมาทดแทนได้โดยไม่ลำบากมากนัก เนื่องจากเป็นบริการที่ต้องมีการดำเนินการในโรงแรมเป็นการทั่วไป ดังนั้น ความเสี่ยงที่การหยุดชะงักของบริการบางประการที่จะเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นน่าจะเป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างน้อย

(10) กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง

ผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจ่ายเงินปันส่วนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ขึ้นกับการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าหลัก ทั้งนี้ ความสามารถของผู้เช่าหลักในการจ่ายค่าเช่าขึ้นกับรายได้โดยรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (Gross Operating Revenue) และกำไรโดยรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (Gross Operating Profit) ของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯ โดยบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักซึ่งมีอำนาจเต็มที่ในการบริหารทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งผู้เช่าหลักแต่ละรายได้เข้าทำสัญญาบริหารโรงแรมกับผู้บริหารโรงแรม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้บริหารโรงแรมเหล่านี้ แต่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะยังขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมอยู่ ดังนั้น จึงอาจไม่สามารถรับรองได้ว่าทรัพย์สินโครงการฯ จะยังคงดำเนินการ บริหาร และได้รับการบำรุงรักษา ตามที่คาดไว้ต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารโรงแรมของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งได้รับการว่าจ้างจากผู้เช่าหลักเหล่านี้ ถือได้ว่าเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ผู้บริหารโรงแรมยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการควบคุม และตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านผู้ให้เช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ต่อไป

(11) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าหลักได้ในอนาคต

ภายใต้สัญญาเช่า บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีและผู้เช่าหลักตกลงทำสัญญาเช่าซึ่งมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและผู้เช่าหลักตกลงจะให้ผู้เช่าหลักเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยอัตโนมัติ (automatic renewal) จนกว่าบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะขาดคุณสมบัติในการเป็นเจ้าของหรือมีสิทธิในทรัพย์สินที่

ในกรณีที่สัญญาเช่าของทรัพย์สินโครงการฯ สิ้นสุดลงโดยมีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจต้องใช้เวลาค้นหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ รายใหม่แทนผู้เช่าหลักเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจมีคุณสมบัติ หรือความสามารถไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าหลักเดิมหรืออาจไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าหลักรายเดิมได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามลำดับ

นอกจากนี้ หากผู้เช่าหลักมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือขาดคุณสมบัติบางประการที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดหรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหลัก อันทำให้ผู้เช่าหลักไม่สามารถต่อสัญญาเช่านี้ได้ ผู้เช่าหลักไม่มีหน้าที่รับผิดชอบตามสัญญา แต่จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดที่อาจเป็นเหตุให้เลิกสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่นกัน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าหลักยังสามารถเช่าทรัพย์สินโครงการฯ นั้น เพื่อบริหารต่อไปได้อีกระยะเวลาหนึ่ง เป็นการชั่วคราว ผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน จะต้องร่วมกันหาแนวทางเพื่อให้ผู้เช่ารายอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อบริหารแทนผู้เช่าหลัก ในกรณีนี้ ผู้เช่าหลักตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าเพื่อบริหารต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และผู้เช่าหลักจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ขยายระยะเวลาออกไป

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการดูแลและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี และจากข้อมูลในอดีตนั้นทรัพย์สินโครงการฯ มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง สถานที่ตั้งนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้มาใช้บริการ ประกอบกับทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละแห่งมีผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมอยู่ และมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในบริเวณนั้นๆ ด้วยเหตุดังกล่าว ความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาผู้เช่าหลักรายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้นน่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าหลักมาเช่าทรัพย์สินโครงการฯ ได้นั้น ยังสามารถพิจารณาทางเลือกอื่นโดยการนำทรัพย์สินโครงการฯ ออกขายให้แก่บุคคลภายนอกได้ เนื่องด้วยลักษณะ สภาพ จำนวนผู้ให้บริการ และที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ นั้นน่าจะมีความสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่ยาก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินโครงการฯ อันเนื่องมาจากเหตุดังกล่าวข้างต้น ซึ่งจะต้องดำเนินการขายในระยะเวลาที่จำกัด อาจส่งผลให้ราคาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในตอนแรก

- (12) กองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการพึ่งพิงรายได้จากทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะประกอบด้วยโรงแรมหลายแห่งในหลายประเทศรายได้หลักของกองทรัสต์หลังจากการจัดตั้งจะขึ้นอยู่กับรายได้ของทรัพย์สินโครงการฯ ที่ตั้งอยู่ในประเทศอินโดนีเซียเป็นหลัก โดยค่าเช่าพื้นฐานจากทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศอินโดนีเซีย จะคิดเป็นประมาณร้อยละ 73.54 และทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนาม จะคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.46 ของค่าเช่าพื้นฐานทั้งหมดของกองทรัสต์ในปีแรก ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ในครั้งแรกนี้จะค่อนข้างกระจุกตัวอยู่กับทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในประเทศอินโดนีเซีย แต่ทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นนับได้ว่าการกระจายความเสี่ยงไปยังกลุ่มลูกค้าหลายๆ กลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นส่วนของประเทศแหล่งที่มาหรือประเภทของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม เช่น ลูกค้าที่มาจากหลายประเทศ หรือลูกค้าที่มาเพื่อต้องการพักผ่อน การประชุม ธุรกิจ หรือการจัดงานแต่งงาน เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีนโยบายการลงทุนเพิ่ม เพื่อการกระจายความเสี่ยงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องไปยังประเทศใหม่ๆ และโรงแรมในระดับต่างๆ ดังนั้น ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวจะลดลงเรื่อยๆ เมื่อขนาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ขยายตัวในอนาคต

- (13) กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ในการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์

บริษัทผู้ขายฯ ได้แก่บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. และLeebro Holding Pte.Ltd (พันธมิตรทางธุรกิจ) ได้เข้าถือถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ ในจำนวน 63,928,100 และ 4,417,200 หน่วยตามลำดับ ซึ่งจะทำให้ผลประโยชน์ของบริษัทผู้ขายฯ ดังกล่าว สอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ พันมิตรทางธุรกิจจะตกลงที่จะไม่ขายหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์ ซึ่งในช่วงระยะเวลา 2 ปี ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามความครบถ้วนของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยพันธมิตรทางธุรกิจให้เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา โดยจะตรวจสอบรายชื่อจากทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ทั้งหมดอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ หากพบว่าพันธมิตรทางธุรกิจ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามความเหมาะสมและ/หรือ ตามสิทธิที่มีตามกฎหมายอย่างไรก็ตาม ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าพันธมิตรทางธุรกิจ จะไม่จำหน่ายหรือโอนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนภายหลังสิ้นระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่พันธมิตรทางธุรกิจตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ของบริษัทผู้ขายฯ ในการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสภาพทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ และอาจจะส่งผลถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์จะยังคงบริหารโดยผู้บริหารโรงแรมผู้มีประสบการณ์ในระดับสากลและมีประสบการณ์ในประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ จึงน่าจะสามารถลดความเสี่ยงจากผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสภาพทางการเงินของทรัพย์สินโครงการฯ ตลอดจนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ภายหลังจากที่พันธมิตรทางธุรกิจตัดสินใจโอนหรือขายหน่วยทรัสต์แล้ว

- (14) กองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจจะจำกัดผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ และการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถคุ้มครองความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราทั้งหมด

การลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในหลายประเทศ ซึ่งรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ เช่น เงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ รายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

โดยรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย จะอยู่ในรูปของเงินสกุลดองเวียดนามและรูเปียอินโดนีเซีย แต่จะเทียบเคียง (benchmark) จากเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ โดยผู้เช่าหลักจะชำระเงินให้กับบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินในรูปของเงินสกุลเวียดนามดอง และรูเปียอินโดนีเซีย ตามลำดับ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะจ่ายผลประโยชน์ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐให้กับบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศและให้กับบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (BVI) ต่อไป ด้วยลักษณะรายรับที่อยู่ในรูปของเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง หรือเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ และเงินบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความเหมาะสมของกลไกและเครื่องมือในการลดความเสี่ยง รวมถึงพิจารณาปัจจัยอื่นๆ ประกอบ เช่น กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคอยตรวจสอบอัตราแลกเปลี่ยน (Swap Point Rate) ทุกๆ 3 เดือนเพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงได้เสมอไป และการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ให้เกิดผลตอบแทนตามที่คาดหวังต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือต่อสถานภาพทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ไม่มีการป้องกันความเสี่ยงใดที่จะป้องกันกองทรัสต์ จากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศทั้งหมดได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อนึ่ง การทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สามารถคุ้มครองกองทรัสต์จากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งหมด หรืออาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงที่มีอยู่อาจไม่สอดคล้องโดยตรงกับความเสี่ยงที่ต้องการได้รับความคุ้มครอง
- ระยะเวลา หรือจำนวนเงินที่ตั้งไว้สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจไม่สัมพันธ์กับระยะเวลาของความต้องการใช้ที่เกี่ยวข้อง
- คู่สัญญาภายใต้ธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาในหน้าที่ที่ต้องชำระ
- ความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาที่ค้างชำระเงินตามธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง อาจถูกลดระดับลงจนถึงระดับที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถขายใช้หรือโอนสิทธิในฝั่งของตนในธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงนี้ได้
- มูลค่าของตราสารอนุพันธ์สำหรับการป้องกันความเสี่ยงอาจถูกปรับปรุงในอนาคต เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางบัญชีในการสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

การปรับลดลงของมูลค่าของตราสารป้องกันความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญ อันเกิดจากการลดมูลค่า เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลงได้ และการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงโดยทั่วไปจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผลตอบแทนโดยรวมลดลง โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาของการทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หรือในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นและมีความผันผวน ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะจำกัดจำนวนผลตอบแทนที่สามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์การเข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยงประกอบกับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม

- (15) การจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลง และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการควบคุม การเคลื่อนย้ายเงินทุนหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุน

การเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบด้วยการลงทุนทั้งทางตรง และทางอ้อมในทรัพย์สินในหลายประเทศ รวมถึงการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ดังนั้น การที่บริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในแต่ละประเทศ จึงมีรูปแบบในการส่งเงินระหว่างบริษัทที่แตกต่างกัน โดยมีรูปแบบในการส่งเงินต่างๆ ดังนี้ 1) การชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 2) การชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารและค่าบริการ และ 4) เงินปันผล เป็นต้น ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ การลงทุนจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศ ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจจะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเงินแก่กองทรัสต์

- (16) ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นๆ อาจไม่ได้รับค่าเสียหายซึ่งตนเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความรับผิดชอบจำกัดในบางกรณี

ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นๆ อาจมีการฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการกระทำใดๆ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับหน้าที่ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (รวมถึงที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสาธารณะครั้งแรก และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้) ในอนาคต ภายใต้ข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังอย่างมีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่น และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่น (ถ้ามี) รวมถึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่น หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

- (1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่

ทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยง จากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงัน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆ ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย รวมทั้ง การชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่มีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาเข้าพักในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นนักท่องเที่ยว และ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น การดำเนินกิจการของผู้เช่าหลัก หรือผู้บริหารโรงแรม อาจได้รับผลกระทบจากความแปรผันของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยว และจากสภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบความน่าสนใจของประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ อาทิ เหตุการณ์

ที่อาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจ การประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศ รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ความนิยม และ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัสต์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว ผู้เช่าหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม อาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง สำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกัน ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกัน หากกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับภูมิภาค หรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัสต์สินโครงการฯ ที่ตั้งอยู่ในหลายประเทศก็จะช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าวได้เช่นกัน

- (2) ทรัสต์สินโครงการฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรม และการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว อาทิ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด อุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกัน และ/หรือ ในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัสต์สินโครงการฯ ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น ทั้งในด้านราคา และคุณภาพการให้บริการ รูปลักษณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งกำลังซื้อ การใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพัก และความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่าหลักอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตน รวมทั้งคุณภาพในการให้บริการ ให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่า และสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า ซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว อาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัสต์สินโครงการฯ โดยทั่วไปตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติ ที่สะดวกสบาย และแวดล้อมด้วยสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน การคมนาคม รวมทั้งการออกแบบห้องพักที่สวยงามและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทุกประเภท

- (3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัสต์สินโครงการฯ อาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัย

จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัสต์สินโครงการฯ ในการนี้กองทรัสต์จะจัดหาคำปรึกษาจากที่ปรึกษาในด้านประกันภัยเพื่อจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัสต์สินและความรับผิดที่เกี่ยวกับทรัสต์สินโครงการฯ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไป ตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ หรืออาจมีการจำกัดขอบเขตความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย หรือมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจัดหากรมธรรม์ที่มีอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม นอกจากนี้ ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัสต์สินหรืออุปกรณ์ หรือความบกพร่องในทรัสต์สินโครงการฯ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ

หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหาย หรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดี หรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินโครงการฯ การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ตามเงื่อนไขการเช่าหลักได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าหลัก หรือบุคคลภายนอกได้อื่นๆ ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้ หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรงความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้องหรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์ หรือของผู้เช่าหลักที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่างอาจไม่สามารถเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วน หรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินโครงการฯ แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุ และการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจเดิม และ/หรือ ที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (4) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) รวมถึงจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ ก่อนการเข้าลงทุนเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินโครงการฯ มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (นอกเหนือจากเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่มองเห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาพิเศษหากพบเห็นภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) จะสามารถแสดงให้เห็นถึงความชำรุดบกพร่องเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ ในทุกกรณี อันรวมถึงความชำรุดบกพร่องที่ต้องการการซ่อมแซมและดูแลรักษา หรือสามารถแสดงให้เห็นถึงการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ หรือนิติบุคคลที่ถือทรัพย์สินโครงการฯ นั้นอยู่ และอาจจะมีการปฏิบัติผิดกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ หรือความขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน

โครงการฯ ที่ไม่ได้ตรวจพบ รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินโครงการฯ รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้

ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหนี้ที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะ และจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์หรือกฎหมายกองทรัสต์อาจจะต้องรับภาระในด้านการเงินและด้านอื่นๆ ซึ่งเกิดจากการละเมิดหรือไม่ปฏิบัติตามนั้นๆ

นอกจากนี้ ขอบเขตของการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สินโครงการฯ จำกัดอยู่เพียง (1) ข้อมูลหรือเอกสารใดๆ ที่ถูกเปิดเผยระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) นี้ (2) ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และ (3) การลงพื้นที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน (Physical Due Diligence) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรับประกันได้ว่าเอกสารที่สำคัญทั้งหมดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้ถูกเปิดเผยเพื่อตรวจสอบหรือสอบทานระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อีกทั้ง การตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ด้านกฎหมายอาจจะไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อสัญญาของสัญญาทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการฯ ได้

เพื่อบรรเทาความเสี่ยง ผู้เช่าหลักจะมีการสำรองเงินสดไว้ส่วนหนึ่งเพื่อใช้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินโครงการฯ จะยังคงอยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ โรงแรมซึ่งบริหารโดยผู้บริหารโรงแรมจะมีข้อกำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบทางโครงสร้างและอาคารว่าได้มีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอยู่ในสภาพที่ดี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารโรงแรม อีกทั้ง ในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละรายให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรอง และคำรับประกันเกี่ยวกับสภาพทรัพย์สิน ดังนั้น ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ มีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และการมีข้อชำรุดบกพร่องหรือมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายของทรัพย์สินโครงการฯ ดังกล่าว อยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

- (5) ความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และผู้ให้เช่าหลักที่มีอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้มีการดำเนินธุรกิจมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น จึงอาจมีความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน นอกจากนี้ ไม่มีสิ่งใดรับประกันได้ว่าเอกสารที่สำคัญทั้งหมดและข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดได้ถูกเปิดเผยเพื่อตรวจสอบหรือสอบทานระหว่างการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อีกทั้ง การตรวจสอบ หรือสอบทาน (Due Diligence) ด้านกฎหมายอาจจะไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อสัญญาของสัญญาทั้งหมดของทรัพย์สินโครงการฯ ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญในการเข้าทำการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนในหุ้น เพื่อตรวจสอบความรับผิดชอบต่างๆ ของนิติบุคคลเหล่านี้ นอกจากนี้ ในการเจรจา

สัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเจรจากับบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ แต่ละราย ให้มีการให้คำรับรองและคำรับประกันโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงคำรับรองและคำรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินมีความรับผิดชอบอยู่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน และการมีความรับผิดชอบดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ยังอาจมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองและคำรับประกันของบริษัทผู้ขายฯ ทรัพย์สินโครงการฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

- (6) การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ นั้นอยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาจำกัด

การรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายโดยบริษัทผู้ขายฯ ให้กับกองทรัสต์นั้นอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของขอบเขต จำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นได้ โดยขอบเขตจำนวน และเวลาที่สามารถจะทำการเรียกร้องนั้นแบ่งแยกได้ตามความสำคัญของการรับรอง และการรับประกันในแต่ละเรื่อง ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามนโยบายในการเจรจาสัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งแยกการจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายออกเป็นสามประเภทหลัก คือ (1) การรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น หุ่นในบริษัท หรือที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในเวลาทำการซื้อขาย (2) การรับรองและการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดทางภาษี ซึ่งหมายถึงการที่ผู้ขายรับรองว่าทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายไม่มีความรับผิดด้านภาษี และ (3) การรับรอง และการรับประกันอื่นๆ นอกเหนือจาก (1) และ (2) ซึ่งหมายถึงการรับรองโดยผู้ขายทรัพย์สินในเรื่องอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ คดีความ ลูกจ้าง สถานะทางการเงิน และความถูกต้องของข้อมูลที่ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ขณะทำการซื้อขาย เป็นต้น

โดยการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ซื้อมานั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับผู้ขายโดยมีกำหนดระยะเวลาสำหรับการรับรองการรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหายขึ้นอยู่กับทรัพย์สินโครงการฯ เช่น 10 ปี หรือไม่มีกำหนดระยะเวลา ส่วนการรับรอง และการรับประกันเกี่ยวกับความรับผิดทางภาษี และการรับรอง และการรับประกันอื่นๆ นั้น จะมีระยะเวลาที่แตกต่างกันไป เช่น 1 ปี ถึง 5 ปี เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขทางธุรกิจกับผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินโครงการฯ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับเงินคืนภายใต้คำรับรอง การรับประกัน และการชดเชยค่าเสียหาย สำหรับความสูญหายหรือความรับผิดอื่นใดอันเกิดจากการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ผ่านทางบริษัทลงทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (7) ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวถือครอง โดยบริษัทอื่น ได้แก่ บริษัท PT Central Prima Kelola ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท PT Agung Podomoro Land Tbk. หรือ APL ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และเป็นส่วนพื้นที่ที่มีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน จะได้เข้าทำสัญญากับเจ้าของทางเข้าออกและที่จอดรถนั้นโดยตรงเพื่อให้แน่ใจว่าโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และผู้เข้าใช้บริการของโรงแรมจะสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออก และที่จอดรถของโรงแรมนั้นได้

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้เข้าลงทุนในทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวก็ตาม ความเสี่ยงที่ทางเข้าออกและที่จอดรถของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park จะถูกปิดกั้น หรือห้ามใช้นั้น มีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเนื่องจากสัญญาที่เข้าทำกับเจ้าของที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและที่จอดรถนั้นเป็นสัญญาที่ไม่กำหนดระยะเวลา และการบอกเลิกสัญญาจะต้องทำด้วยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย (เว้นแต่เป็นการผิดข้อกำหนดในสัญญา) นอกจากนี้ ทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวมีการใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินอื่นซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดียวกันและมีประชาชนใช้สอยเป็นจำนวนมาก ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การปิดกั้น หรือห้ามใช้ทางเข้าออกและที่จอดรถดังกล่าวนี้น่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำเนื่องจากการปิดกั้นหรือห้ามใช้ทางเข้าออกและที่จอดรถจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายอื่นในโครงการและประชาชนผู้ให้บริการในบริเวณดังกล่าว

- (8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุวิสัยอื่นๆ การก่อการร้าย สงคราม และความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุวิสัยอื่นๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ การเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริง หรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าหลักอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหาย ซึ่งไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

- (9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สิน หลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า การประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้น เป็นเพียงการประเมิน ณ วันที่ระบุในรายงานการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใดๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆ ควรจะดำเนินการอย่างไร โดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว และข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน ฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

- (10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ลดลง อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้น และมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง รวมทั้ง การที่กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(11) ความเสี่ยงจากการขยายหรือต่ออายุสิทธิในการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park นั้น มีรูปแบบการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้จะต้องอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) โดยระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park กล่าวคือ จะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2569 (อีกประมาณ 9 ปี) ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก (initial term) 30 ปี โดยผู้ถือใบอนุญาตจะมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะเป็นผู้ถือใบอนุญาตดังกล่าว ภายหลังจากการเข้าลงทุนในโรงแรม Pullman Jakarta Central Park) จะมีสิทธิขอต่อใบอนุญาต (Renewal) ได้อีกซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาสำหรับการต่อใบอนุญาตจะเท่ากับกำหนดอายุเริ่มแรกของ HGB คือ 30 ปี โดยมีสิทธิขอขยายเวลา (extension) ออกไปอีกไม่เกิน 20 ปีเช่นกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เงื่อนไขในการพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาหรือขอต่อระยะเวลานั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะพิจารณาว่าการใช้ที่ดินเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ เช่น ได้มีการใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์หรือไม่ เงื่อนไขที่กำหนดไว้ (ถ้ามี) ได้รับการปฏิบัติตามหรือไม่อย่างไร การใช้ที่ดินเป็นไปตามผังเมืองหรือไม่ เป็นต้น

ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่โรงแรมจะไม่สามารถต่อสัญญาเช่าได้ในอนาคต เนื่องจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันไม่ได้ขัดต่อเงื่อนไขในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

(12) ความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินเช่าช่วงของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามทั้งสองแห่ง คือ โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงโดยเจ้าของที่ดินคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ ซึ่งให้เช่าที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามแก่ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ผู้ซึ่งได้รับสิทธิการพัฒนาโครงการบนที่ดินในเขตที่ 7 (District 7) HCMC ในกรณีดังกล่าว หากสัญญาเช่าหลักของที่ดินที่กองทรัสต์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลงก็จะส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทลูกของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดที่ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าช่วงตามเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเช่าช่วงมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่สัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) จะถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาที่กำหนด ในสัญญานั้น มีความเป็นไปได้ต่ำ เนื่องจาก Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) เป็นผู้ได้รับสิทธิจากหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ ให้พัฒนาโครงการบนที่ดินในเขตที่ 7 (District 7) HCMC อีกทั้ง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ยังเป็นบริษัทที่ก่อตั้งขึ้นจากการร่วมทุนของหน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ (Ho Chi Minh City People's Committee) และ Central Trading & Development Group ซึ่งเป็นบริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในประเทศไต้หวัน (ข้อมูลจากเว็บไซต์ของ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH)) เป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล / ร่างหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โอกาสที่เจ้าของที่ดินจะบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่ให้เช่าแก่บริษัทร่วมทุนของตนโดยไม่มีเหตุผลสมควรมานั้น มีโอกาสน้อย

3

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยองค์กร

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ และความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน และเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้ง ซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใดๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรม หรือ ผู้เช่าหลัก ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าหลักภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าหลักล้มละลาย หรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าหลักไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษา และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสีย

หรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่เกี่ยวข้องในการจ่ายผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ อย่างไรก็ตาม มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

- (2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินโครงการฯ ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมาก เพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปี และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินโครงการฯ เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินโครงการฯ อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินโครงการฯ เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินโครงการฯ โดยทั่วไปแล้ว จะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการฯ ในหุ้นของบริษัทลงทุนแทนการลงทุนทางตรงในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการฯ โดยตรง จะทำให้กองทรัสต์สามารถขายการลงทุนโดยการขายหุ้นในบริษัทลงทุนนั้นได้ ซึ่งมีสภาพคล่องมากกว่าการขายทรัพย์สินโครงการฯ

- (3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะในประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพัก หรืออัตราการเข้าพักของทรัพย์สินโครงการฯ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่จะจ่ายให้กับผู้หน่วยลงทุน หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจหามาตรการที่จะบรรเทาความเสี่ยงได้โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศต่างๆ และอยู่ในระดับที่ต่างกัน รวมถึงมีการกำหนดตลาดเป้าหมายที่ต่างกัน ซึ่งจะทำให้เหตุการณ์ที่อาจส่งผลในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศใดประเทศหนึ่ง ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์มากนัก

- (4) ทรัพย์สินโครงการฯ อาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินโครงการฯ มีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับ อันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนจะเป็นของเจ้าของที่ดิน และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเงินชดเชยที่ได้รับอาจไม่เท่ากับจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้ชำระไปเพื่อซื้อทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องในประเทศนั้นๆ ตามกฎวิธีการที่กฎหมายในประเทศนั้นๆ กำหนดไว้ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ ที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบจากข้อมูลที่เปิดเผยให้บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบได้ในประเทศที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ยังไม่พบว่าทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ระหว่างหรืออาจจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐ

- (5) กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (ยกเว้นกรณีโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ที่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title) อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

- (6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไข และเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดการการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและมาตรฐานการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชีของประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีของประเทศดังกล่าว เนื่องจากการคำนวณรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) สำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินของผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ สำหรับประเทศเวียดนาม ในการคำนวณภาษีเงินได้นั้นจะพิจารณาจากรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมถึงการพิจารณารายได้และการกำหนดราคาหรือค่าตอบแทนระหว่างกัน ทั้งนี้ การพิจารณาในเรื่องดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจของหน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บ และประเมินภาษีของประเทศนั้นๆ ซึ่งแนวทางการปฏิบัติและดุลพินิจนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ในกรณีที่หน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจัดเก็บและประเมินภาษีของประเทศนั้นๆ เปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติ หรือมีดุลพินิจว่ารายจ่ายบางรายการไม่ถือเป็นค่าใช้จ่าย รวมถึงมีเปลี่ยนแนวทางการปฏิบัติเรื่องการกำหนดราคา หรือค่าตอบแทนระหว่างกันแล้วนั้น ผลต่างจากการหักกลบลบหนี้ระหว่างรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) และเงินได้จากค่าเช่าของผู้ให้เช่าทรัพย์สินอาจจะถูกประเมินโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการคำนวณภาษีได้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (7) ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเวียดนาม และอินโดนีเซีย ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศนั้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) การบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์ (2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสถานะทางเศรษฐกิจ การเมือง และธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ ซึ่งแตกต่างกันออกไป และ (3) ความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของแต่ละประเทศ

เนื่องจากรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นสกุลเงินต่างประเทศ อีกทั้งรายได้และรายจ่ายของบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วยการลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ในหลายประเทศ โดยการจ่ายผลประโยชน์จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ แก่กองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบในการส่งเงิน ซึ่งรูปแบบในการส่งเงินแต่ละวิธีมีผลประโยชน์ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเงิน และการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในแต่ละประเทศที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่เกี่ยวกับการเงินระหว่างประเทศของกองทรัสต์

สำหรับความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสถานะทางเศรษฐกิจ การเมือง และธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตั้งอยู่ซึ่งมีความแตกต่างกันออกไปนั้น เนื่องจากแต่ละประเทศที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวต่างกันไปตามลักษณะเฉพาะของแต่ละประเทศ ซึ่งอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลง นอกจากนี้ ความเป็นไปได้ในการเกิดสงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วง และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆ ของแต่ละประเทศก็มีความแตกต่างกัน โดยอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันซึ่งเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศใดประเทศหนึ่งลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนของกองทรัสต์ต่อไป

ในส่วนของความเสี่ยงที่เป็นประเด็นทางกฎหมายเฉพาะของแต่ละประเทศนั้น เนื่องจากการลงทุนในประเทศอินโดนีเซียเป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title Certificate หรือเรียกว่า HMSRS ซึ่งสิทธิของ HMSRS ของโครงการดังกล่าวนี้ตั้งอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียมีกำหนดระยะเวลา) โดยในการขอขยายหรือต่อใบอนุญาต HGB ผู้ยื่นคำร้องขอขยายหรือต่อใบอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่รัฐบาลอินโดนีเซียกำหนด นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภท Strata Title ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ในประเทศอินโดนีเซียนี้ คู่สัญญาจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบทะเบียนของประเทศอินโดนีเซียก่อนซึ่งเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบทะเบียนของประเทศอินโดนีเซียจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title ให้แก่คู่สัญญา ดังนั้น เนื่องด้วยลักษณะเฉพาะและข้อกำหนดของประเทศอินโดนีเซียดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนอันเนื่องมาจากลักษณะของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ที่มีกำหนดระยะเวลา

สำหรับการลงทุนทรัพย์สินโครงการฯ ในประเทศเวียดนามนั้นตั้งอยู่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่สัญญาเช่าหลักของที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในประเทศเวียดนามระหว่าง หน่วยงานส่วนท้องถิ่นโฮจิมินห์ ซิตี้ และ Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) ถูกยกเลิก หรือสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้การเช่าช่วงที่ดินระหว่าง Phu My Hung Development Limited Liability Company (PMH) และบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทลูกของกองทรัสต์สิ้นสุดลงไปด้วย อันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

4

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินโครงการฯ ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกัน ในราคาที่ต่ำกว่ามาก เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการ คาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการ ในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาล เกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศที่เกี่ยวข้อง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการฯ
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ รวมถึง หน่วยทรัสต์อื่น ที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนใน ประเทศที่เกี่ยวข้องและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่า หรือต่ำกว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุน เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้ จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงิน กำไรไว้เป็นเงินทุนสำรองก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่ สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทน อาจก่อให้เกิด ผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วน หรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สถานะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้เช่าหลักและผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติ และเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการฯ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้ง ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตรา ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าหลัก และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินโครงการฯ แก่ผู้เช่าหลักจะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันใน ทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติม ในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

- (3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
 ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง
- (4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของพันธมิตรทางธุรกิจอาจมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของพันธมิตรทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ พันมิตรทางธุรกิจ จะถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 19.4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ได้ลงทุนในครั้งแรกนี้ในช่วงระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์ กล่าวคือระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ แต่ไม่มีหลักประกันว่าเมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าวจะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- (5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
 ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุวิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า
- (6) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์
 การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น
- (7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

- (8) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้ สำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 47.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยสัญญากู้ยืมเงินกำหนดข้อห้ามไม่ให้ผู้กู้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในกรณีที่มีการผิดสัญญา ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้กู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เช่น การไม่ชำระดอกเบี้ยหรือคืนเงินต้น ภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดการไม่ดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาการผิดคำรับรองและคำรับประกัน เป็นต้น กองทรัสต์อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้จนกว่า จะได้มีการดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือตามที่จะได้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาในภายหลัง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดสัญญาภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวนี้เป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว เชื่อว่ากองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้

5

ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินโครงการฯ ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องหลายแห่ง ดังนั้น การดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ จึงขึ้นอยู่กับกฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ นอกจากนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์มีการถือหุ้นในบริษัทลงทุน ซึ่งเป็นบริษัทที่ตั้งอยู่ในประเทศที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยในปัจจุบันการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ และการลงทุนในบริษัทลงทุนได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ แต่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่มีการออกใหม่หรือมีการแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการดำเนินงานหรือการลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขและเวลาของการเปลี่ยนแปลงยังไม่อาจทราบได้ และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่พบข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อันอาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการฯ

- ข้อพิพาททางกฎหมาย -
- ไม่มี -

- ข้อมูลสำคัญอื่น -
- ไม่มี -

การจัดการและ
การทำกับ
กิจการ

◆◆◆

2

การจัดการและการกำกับกิจการ

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จดทะเบียนจัดตั้งกอง ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560 มีทุนจดทะเบียน 3,528,367,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 352,836,700 หน่วย

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนของโครงการ	3,528,367,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	352,836,700 หน่วย
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	3,528,367,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	9.9639 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	9.90 บาท

2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยหน่วยทรัสต์

2.1 ข้อมูลผู้ถือหน่วยผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 26 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ(%)
1	Macquarie Capital Securities (Singapore) Pte.Ltd	145,602,000	41.27
2	PT Agung Podomoro Land Tbk.	63,928,100	18.12
3	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,000,000	8.50
4	กองทุนผสมปีซีเนียร์ สำหรับวัยเกษียณ	13,624,000	3.86
5	นายชานนท์ เรืองกฤตยา	10,000,000	2.83
6	นางดาริกา ปุณณกันต์	8,000,000	2.27

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ(%)
7	กองทุนเปิดบัวหลวงอินคัม	7,040,000	2.00
8	นายธนรัตน์ พสวงศ์	5,000,000	1.42
9	นายโชคชัย รัตนภราดร	4,600,000	1.30
10	Leebro Holding Pte.Ltd	4,417,200	1.25
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	292,211,300	82.82
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	60,625,400	17.18
	รวม (Total)	352,836,700	100.00

2.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- ไม่มี -

2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยยะสำคัญ

- ไม่มี -

3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีเหตุจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- 2) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดมีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

 - (1) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสิ้นปี

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชีดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบปีบัญชียุติ และภายใน 30 วันนับแต่วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว
 - (2) ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส สำหรับไตรมาสล่าสุดที่จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันรายใดถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่ละกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทนโดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทน จำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวสสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกิน หรือไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

การไม่มีสิทธิในประโยชน์ตอบแทนและเงินสดที่จ่ายจากการลดทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ (โดยทรัสต์หรือผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น) และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางรายอาจเข้าทำสัญญา หรือ ข้อตกลง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่รับผลประโยชน์ตอบแทน (ซึ่งอาจ หมายความว่ารวมถึงเงินลดทุน) จากการถือหน่วยทรัสต์ ณ ช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์ จะไม่จัดสรรสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวสำหรับช่วงระยะเวลาตามที่กำหนด ในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่น ตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถือครองอยู่ โดยไม่นำสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้างต้นมารวมคำนวณ

ข้อกำหนดของบริษัทผู้ขายที่กลับเข้ามาลงทุนในหน่วยทรัสต์ แต่ละรายเป็นไปตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 1) PT Agung Podomoro Land Tbk ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตกลงว่า หน่วยทรัสต์ที่ถือครองโดย PT Agung Podomoro Land Tbk และบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน และการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แต่ข้อกำหนดข้างต้น จะไม่ใช้กับกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเงินสดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นใน ระหว่างระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

PT Agung Podomoro Land Tbk (หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ผู้จัดการ กองทรัสต์เห็นชอบ) ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 63,928,100 หน่วย

- 2) B.B. Dai Minh Corporation ซึ่งเป็นบริษัทผู้ขายฯ ของโรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South จะไม่ได้รับสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ เป็น ระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

Leebro Holding Pte.Ltd ได้เข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และกลับมาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 4,417,200 หน่วย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการไม่มีสิทธิได้รับ ผลประโยชน์ตอบแทนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

1

ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2559 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105559061009 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ข้อมูลที่สำคัญโดยสรุปเกี่ยวกับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด Strategic Property Investors Company Limited
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105559061009
วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	12 เมษายน 2559
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ห้อง 2401 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ติดต่อ	โทรศัพท์ : 02 286 2460 – 61 เว็บไซต์ : www.sp-investors.com อีเมล : info@sp-investors.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 (สิบล้าน) บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
กรรมการของบริษัท	1. นายเจมส์ เทิก เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) (กรรมการบริหาร) 2. นายชานนท์ เรืองกฤตยา (กรรมการ) 3. นายปธาน สมบูรณ์สิน (กรรมการบริหาร) 4. นายชินทร ชาญชัยณรงค์ (กรรมการอิสระ) 5. นายธนรัชต์ พสวงศ์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายเจมส์ เทิก เบง ลิม หรือนายปธาน สมบูรณ์สิน หรือนายชานนท์ เรืองกฤตยา กรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 โดยความเห็นชอบมีกำหนดระยะเวลาคราวละ 5 ปี และจะครบกำหนดในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2 วัตถุประสงค์ของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

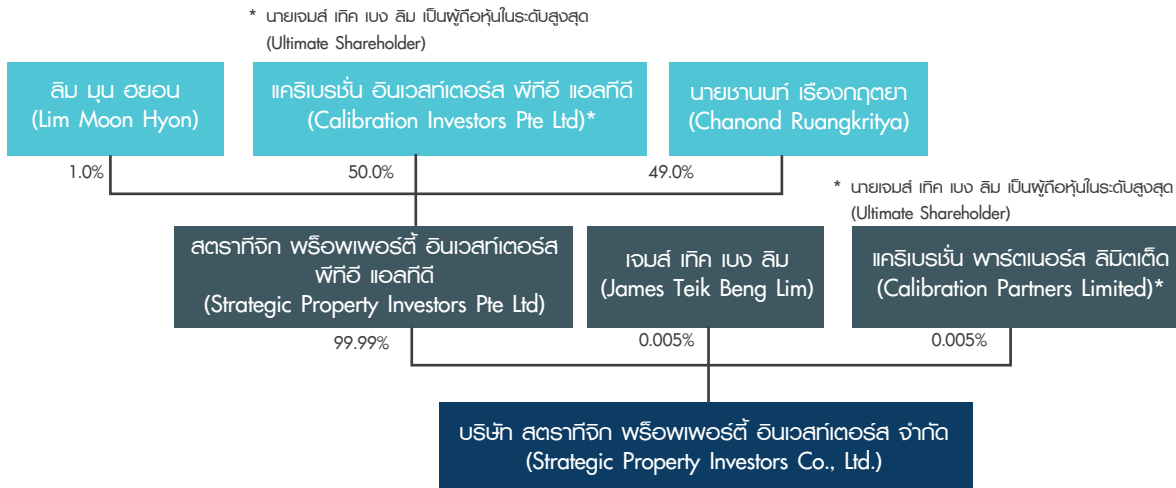
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	ประเทศที่จดทะเบียนนิติบุคคล	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1 สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ ฟิทีอี แอลทีดี Strategic Property Investors Pte.Ltd.	สิงคโปร์	99,998	99.99
2 แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด Calibration Partners Limited	เคย์แมน	1	0.005
3 นายเจมส์ เทิก เบง ลิม James Teik Beng Lim	-	1	0.005

ตามตารางและโครงสร้างผู้ถือหุ้นข้างต้น บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส ฟิทีอี แอลทีดี (บริษัทจดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.99 บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเต็ด (บริษัทจดทะเบียนในเคย์แมน) ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.005 และนายเจมส์ เทิก เบง ลิม ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 0.005 ของผู้จัดการกองทรัสต์

2.2 ผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผู้ถือหุ้นลำดับถัดไปของผู้จัดการกองทรัสต์ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังแผนภาพต่อไปนี้



สำหรับบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเตอร์ส พีทีอี แอลทีดี ที่เป็นผู้ถือหุ้นหลักของผู้จัดการ กองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับถัดไป คือ นายชานนท์ เรืองกฤตยา ถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 49 และ บริษัท แคลิเบรชั่น อินเวสเตอร์ส พีทีอี แอลทีดี (บริษัทจดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งมีนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เป็นผู้ถือหุ้นในระดับ บนสุด (Ultimate Shareholder)) ถือหุ้นจำนวนร้อยละ 50 ตามลำดับ

บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสเตอร์ส พีทีอี แอลทีดี และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวมี ประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน กล่าวคือ

- นายชานนท์ เรืองกฤตยา สัญชาติไทย มีประสบการณ์ในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 17 ปี โดยนายชานนท์ เรืองกฤตยา เป็นผู้ก่อตั้งและดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และยังเป็นสมาชิกคณะกรรมการบริหาร อีกหลายบริษัท ที่เป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท มิตรชัย พูโตซัง ประเทศญี่ปุ่น และบริษัทในเครือบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับประวัติ ด้านการศึกษา นายชานนท์ เรืองกฤตยา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัย University of California at Berkeley ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท การบัญชีและการเงินระหว่างประเทศ จาก London School of Economics สหราชอาณาจักร นอกจากนี้ ยังได้เข้าร่วมอบรมในหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 23/2004 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย
- นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม สัญชาติออสเตรเลีย มีประสบการณ์ในด้านพาณิชย์และการเงินมากกว่า 20 ปี โดยนายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เคยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และการให้บริการระดับภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกของบริษัท Barclays Capital (ฮ่องกง) บริษัท Lehman Brothers Asia และบริษัท BNP Paribas นอกจากนี้ นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม ยังมี

ประสบการณ์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญขนาดใหญ่ อาทิ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัท DLF Ltd. (IPO ในประเทศอินเดียซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด) และ IPO ของบริษัท JSM Indochina Ltd. (ซึ่งเป็น IPO ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามและกัมพูชา) การทำธุรกรรมเกี่ยวกับ IPO ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงการระดมทุนของบริษัท Shui On Land Limited ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ K-REIT Asia และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ Frasers Commercial Trust นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม เคยรับหน้าที่เป็นที่ปรึกษาให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2550 ในเรื่องของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประวัติด้านการศึกษา นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิตและพาณิชยศาสตร์บัณฑิตจากมหาวิทยาลัยโมนาชในเมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย

บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด (บริษัทจดทะเบียนในเคย์แมน) เป็นบริษัทการเงินที่มุ่งเน้นการลงทุนแบบยุทธศาสตร์และการให้บริการหาแหล่งเงินทุน (ทั้งตราสารทุนและตราสารหนี้) ให้กับสถาบันธุรกิจ ภาคเอกชน และกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก นอกจากนี้บริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด ยังมีอำนาจบริหารจัดการบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส (ฮ่องกง) ลิมิเตด ที่เป็นบริษัทในเครือ และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายล่วงหน้าของฮ่องกง โดยบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส ลิมิเตด และบริษัทในเครือยังมีพนักงานที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกรรมทั่วโลกมูลค่ากว่า 6 หมื่นล้าน ดอลลาร์สหรัฐ ในด้านการให้คำปรึกษาหรือการจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งรวมถึงการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศออสเตรเลีย ยุโรป และสิงคโปร์

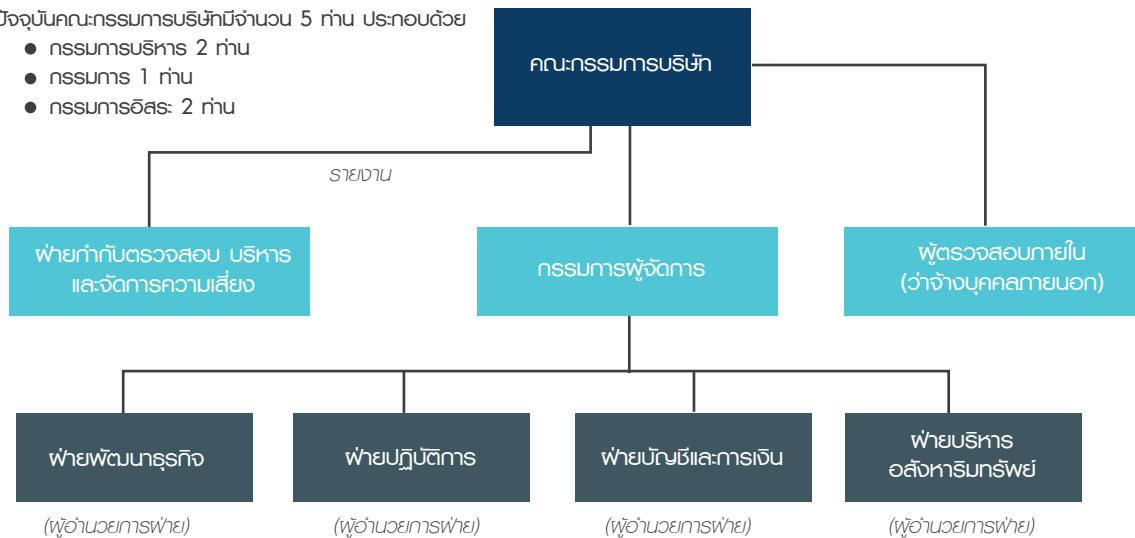
3 โครงสร้างองค์กร และการบริหารจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

3.1 โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการบริหาร 2 ท่าน
- กรรมการ 1 ท่าน
- กรรมการอิสระ 2 ท่าน



ตามแผนภาพข้างต้น โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยฝ่ายงานหลัก 5 ฝ่าย คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายปฏิบัติการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง รวมถึงจัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการดังกล่าว

3.2 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อและประวัติกรรมการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
นายชินต ชาญชัยณรงค์ ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สาขาไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเพอร์ดู ประเทศสหรัฐอเมริกา 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระและประธานกรรมการ บริษัท บริษัท โคแมนซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (2558 - ปัจจุบัน) กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) (2558 - ปัจจุบัน) รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส กลุ่มเซ็นทรัล (2559 - ปัจจุบัน)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
นายชนิตร์ ชาญชัยณรงค์ ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ สาขาไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเพอร์ดู ประเทศสหรัฐอเมริกา 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (2558 - ปัจจุบัน) ที่ปรึกษา บริษัท วีเนท แคปปิตอล จำกัด (2558 - ปัจจุบัน) รองผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2554 - 2558) ผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (2549 - 2557)
นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) กรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ (บัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัยโมนาช ประเทศออสเตรเลีย ปริญญาตรี นิติศาสตร์ เกียรตินิยม มหาวิทยาลัยโมนาช ประเทศออสเตรเลีย 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) หุ้นส่วน (Partner) และผู้ก่อตั้ง Calibration Partners Limited ฮองกง (2557 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์ และการบริการของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ของ Barclays Capital ฮองกง (2553 - 2557) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์ และการบริการ ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ของ BNP Paribas ฮองกง (2551 - 2553) หัวหน้าด้านอสังหาริมทรัพย์และการบริการภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ไม่รวมญี่ปุ่น) / ผู้อำนวยการฝ่ายจัดหาแหล่งเงินทุนในยุโรป ของ Lehman Brothers ฮองกง และลอนดอน (2548 - 2551)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)
นายปธาน สมบูรณ์สิน กรรมการบริหาร / กรรมการ ผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ บัณฑิต เทคโนโลยีพระจอม เกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเซาเทิร์น อิลลินอยส์ แอท คาร์บอนเดล ประเทศสหรัฐอเมริกา 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อิน เวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (2552 - กรกฎาคม 2559)
นายชานนท์ เรืองกฤตยา กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ University of California at Berkeley U.S.A. ปริญญาโท การบัญชี และ การเงินระหว่างประเทศ London School of Economics , U.K. หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 23/2004 , สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ก่อตั้ง บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ ผู้จัดการใหญ่ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริหาร บริษัทร่วมทุน ระหว่าง บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มบริษัท มิตซูบิชิ ฟู้ดส์ ประเทศไทยปุ่น กรรมการบริหารบริษัทในเครือ ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
นายธนรัชต์ พวงศ์ กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ University of Washington, USA ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) กลุ่ม บริษัทฮั่วเซ่งเฮง (2557 - ปัจจุบัน) กรรมการบริหาร บริษัท ฮั่วเซ่งเฮง คอมโมดิตีส์ จำกัด (2552 – ปัจจุบัน) กรรมการบริหาร บริษัท ฮั่วเซ่งเฮง โกลด์ ฟิวเจอร์ส จำกัด (2551-ปัจจุบัน) รองกรรมการบริหาร บริษัท Hua Seng Heng Goldsmith Company Limited (2547 – 2551) กรรมการบริหาร บริษัท แอฟเวอร์คส์ จำกัด (2546-2547)

3.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวังรักษามผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใด หรือรายใด โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้ง กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทโฮลดิ้งปีวีไอ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าหลักและบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.4 กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของบริษัทตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555 โดยการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณ อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำ ขออนุญาตต่อสำนักงาน

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบ กิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความ ช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึง พฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีก ฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของ รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่ เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วน ของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าว มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษา ทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าว มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิใช่กับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มิใช่ในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิใช่กับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามวรรคหนึ่ง (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้ ในกรณีที่บุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (4) หรือ (6) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าวก็ต่อเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการให้ความเห็น คณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย
- (ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- (ค) ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

คำว่า “หุ้นส่วน” ตาม (5) และ (6) หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานสอบบัญชี หรือผู้ให้บริการทางวิชาชีพ ให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชี หรือรายงานการให้บริการทางวิชาชีพ (แล้วแต่กรณี) ในนามของนิติบุคคลนั้น

3.5 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายพัฒนารัฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> นายเจมส์ เทิก เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim) 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) หุ้นส่วน (Partner) และผู้ก่อตั้งบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส (ฮ่องกง) ลิมิเต็ด (2557 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์ และการบริการของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ของ Barclays Capital ฮ่องกง (2553 - 2557) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์ และการบริการ ของเอเชียแปซิฟิก ของ BNP Paribas ฮ่องกง (2551 - 2553) ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์และการบริการของ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ไม่รวมญี่ปุ่น) / ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดหาแหล่งเงินทุนในยุโรป ของ Lehman Brothers ฮ่องกงและลอนดอน (2548 - 2551)
ฝ่ายปฏิบัติการ	<ul style="list-style-type: none"> นางสาววิรัชญา เลิศทิวาร 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการของ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (2557 - 2558) ผู้จัดการฝ่ายการลงทุน บริษัทไทยคอน อินดัสเทรียล จำกัด (มหาชน) (2553 - 2556)
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> นายพิชัย ชินะโชติ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี, Royal Orchid Sheraton Hotel & Towers (2553 - 2559) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี, Sheraton Nha Trang Hotel & Spa, Vietnam (2551 - 2553)
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> นายปธาน สมบูรณ์สิน 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (2552 - กรกฎาคม 2559)
ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวมาศพร อันไพรวลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการ ความเสี่ยงบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) หัวหน้าหน่วยงานกำกับการปฏิบัติตามกฎหมาย บริษัท ไทยยาซากิ คอร์ปอเรชั่น จำกัดและบริษัท ในเครือ (2551- สิงหาคม 2559)

3.6 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่พื้นฐานและความรับผิดชอบในการบริหารกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การดูแลจากทรัสต์ และมีหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้
- (ก) กลยุทธ์การลงทุน: กำหนดและปฏิบัติตามกลยุทธ์การลงทุน รวมถึงการตัดสินใจเรื่องทำเล ที่ตั้ง ประเภทธุรกิจย่อย (sub-sector type) และลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - (ข) การซื้อกิจการ และการขายกิจการ: บริหารการซื้อกิจการ และการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (ค) การวางแผน และรายงานสินทรัพย์: กำหนดแผนการเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นระยะ รวมถึงงบประมาณ และรายงาน และจัดทำแผนงานที่ดีที่สุดเพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนที่เกี่ยวข้องกับศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (ง) การบริหารทางการเงิน และเงินทุน: กำหนด และปฏิบัติตามแผนกับหุ้นส่วนทางธนาคารของกองทรัสต์ สำหรับการเงินด้านทุนและหนี้เพื่อการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน การจ่ายเงินปันผล การชำระค่าใช้จ่าย และการชำระค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์
 - (จ) บริการด้านการบริหารงาน และให้คำปรึกษา: บริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารงานรายวัน ในฐานะผู้แทนของกองทรัสต์ รวมถึงการให้บริการด้านการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อการประชุมดังกล่าวถูกจัดขึ้น การเปิดเผย การให้ความเห็น หรือการให้ข้อมูลที่สำคัญในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน ข้อมูลดังกล่าวต้องได้รับการสื่อสารอย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ฉ) นักลงทุนสัมพันธ์: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และกลุ่มผู้ลงทุน
 - (ช) การประชาสัมพันธ์ของบริษัท: ติดต่อสื่อสาร และประสานงานกับสื่อมวลชน
 - (ซ) การจัดการให้ปฏิบัติตาม: ให้มีการยื่นคำร้องตามกฎหมายในนามของกองทรัสต์ และทำให้แน่ใจว่ากองทรัสต์ และบริษัทในเครือ นั้นทำตามข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตาม กฎหมาย หลักทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ การพิจารณาคดีภาษี และสัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ รวมถึง จรรยาบรรณ และมาตรฐานความประพฤติในวิชาชีพ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือโดยหน่วยงานที่สัมพันธ์กับธุรกิจหลักทรัสต์ที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงาน ก.ล.ต.โดยอนุโลม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่สมคบ จ้าง หรือ ร่วมมือกับบุคคลใดก็ตามในการละเมิดกฎหมาย และกฎระเบียบดังกล่าว

- (ณ) บันทึกทางการเงินบัญชี: เก็บบันทึกและจัดเตรียมบัญชี รายงานทางการเงิน (ตามนโยบายทางบัญชีที่สำคัญซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทย) และรายงานประจำปี
- (ญ) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฎ) ดำรงเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ฏ) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ฐ) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ฑ) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (ฒ) ดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ
- (ณ) จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีซึ่งงบการเงินที่จัดทำดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (ด) เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ต) ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

การกำกับดูแลกิจการและการบริหารจัดการกองทรัสต์

◆◆◆ การกำกับดูแลกิจการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานที่อยู่ภายในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้และไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัว และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการทางการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
4. ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์นี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
7. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
8. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

9. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์ เป็นต้น
10. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
11. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์
12. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
13. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
14. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
15. จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินโครงการฯ ตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน และไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินโครงการฯ หรือจากการดำเนินงานในทรัพย์สินโครงการฯ กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ เป็นอย่างน้อย
16. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ เพิ่มเติมของกองทรัสต์
17. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
19. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
20. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
21. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
22. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
23. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
24. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าหลักบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินโครงการฯ ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการฯ และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าหลักโดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
4. ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินโครงการฯ เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ
7. อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินโครงการฯ ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
8. อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินโครงการฯ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี)
10. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
11. ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินโครงการฯ รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินโครงการฯ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหลัก
13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการฯ อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาพตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าหลักทรัพย์สินโครงการฯ

การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควร ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินโครงการฯ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์ กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่าง 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่ง ของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ก) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ข) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - (ค) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
 - (ง) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปี และงบการเงินของกองทรัสต์
 - (จ) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินโครงการฯ ที่กองทรัสต์ลงทุน และกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

- (ข) ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ช) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (ฌ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ ของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มา หรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินโครงการฯ
- (ญ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปี และงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฎ) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฏ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (ฐ) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (ฑ) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินโดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันสิ้นไตรมาส

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าหลักอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินโครงการฯ หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการฯ

การควบคุมดูแลผู้เช่าหลัก

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงควบคุม ดูแลและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามข้อกำหนด เงื่อนไข และหน้าที่ในสัญญาเช่าหลัก รวมถึงการดูแลการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลง เป็นต้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลและพิจารณาให้ผู้เช่าหลักดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายนอกงบประมาณ (ถ้ามี) อย่างเหมาะสม และให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดต่อกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแล ให้การเบิกจ่ายเป็นไปตามงบประมาณที่กำหนดไว้
3. ในกรณีที่ผู้เช่าหลักผิดสัญญาหรือ มีความเป็นไปได้อย่างชัดเจนว่าผู้เช่าหลักจะผิดสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการใดๆ อันเป็นการใช้สิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย โดยผ่านบริษัทลงทุน ซึ่งเป็นคู่สัญญา ระหว่างผู้เช่าหลัก เช่น ส่งหนังสือบอกกล่าว ฟ้องร้องดำเนินคดี รวมถึงการเจรจา ประนีประนอม ยอมความ และระงับข้อพิพาท เพื่อบังคับ ติดตามให้ผู้เช่าหลักปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือ ชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาแก่กองทรัสต์
4. หากผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผู้เช่าหลัก และรายงานความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะบรรเทาความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าหลักมีแนวโน้มที่อาจไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา
5. มาตรการอื่นๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ตามลักษณะของการลงทุนของกองทรัสต์

การควบคุมดูแลผู้เช่าหลักกรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน กับผู้เช่าหลักแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลัก เพื่อประโยชน์ ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการ ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและเหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้ การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึง สัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใดๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่ได้ เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้การเข้าทำ นิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการ เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมสำคัญที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯแล้ว และอาจส่งผลให้สาระสำคัญ ตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- (ก) การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่สร้างขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- (ข) การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา และ/หรือเกิดข้อพิพาท
- (ค) การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติ หน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่ เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการ กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปตาม หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียงลงมติเพื่อตัดสินใจดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุม และ/หรือ การมีส่วนได้ส่วนเสียของผู้เช่าหลักที่สำคัญดังกล่าว

ข้อตกลงอื่นๆ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงไม่ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอื่นที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกับกองทรัสต์ (ทรัพย์สินกิจการ โรงแรม) และ/หรือมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่สามารถแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ (การให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อประกอบกิจการโรงแรม)
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อดูแลให้เป็นไปตามข้อกำหนดเงื่อนไขและหน้าที่ในสัญญา เช่าหลัก การทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้มั่นใจว่าเงินที่บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ได้รับ จากการชำระค่าเช่าจะถูกนำไปชำระเป็นค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง หรือชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บริษัทผู้ให้เช่าทรัพย์สินในรูปแบบของเงินปันผล หรือการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ถือหุ้น หรือ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง



การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่างๆ

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบและหน้าที่พื้นฐานที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ดังนี้

(1) ฝ่ายพัฒนารุกิจ

ทำหน้าที่ในการวางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) ที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสม ทั้งการลงทุนทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีจุดประสงค์ให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

(2) ฝ่ายปฏิบัติการ

2.1) หน่วยงานพัฒนาตลาดทุน

ทำหน้าที่หลักในการจัดการ ตรวจสอบ และสอบทานข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแบบเชิงลึกอย่างละเอียด และเป็นไปตามนโยบายการลงทุนซึ่งถูกกำหนดขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทโดยชอบเขตความรับผิดชอบ จะรวมถึงการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในด้านต่างๆ เช่น การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้นในอดีต (Track Record) การวิเคราะห์ และประเมินการเข้าพักในช่วงที่ผ่านมา การตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง การตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง หรือกฎหมายอื่นๆ และการตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีภาระผูกพันอื่นใดที่จะส่งผลเสียต่อราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์หรือส่งผลต่อการตัดสินใจไม่เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) จะต้องมีการพิจารณา และคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตด้วยเช่นกัน ซึ่งรวมถึง อัตราการเข้าพักของลูกค้ (Occupancy Rate) และ อัตราค่าห้องพัก เป็นต้น เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

หน่วยงานพัฒนาตลาดทุนยังมีหน้าที่หลักในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดทุนให้แก่ กองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

2.2) หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่หลักในการประสานงานกับหน่วยงานอื่นๆ ภายในบริษัท เพื่อให้ได้รับข้อมูลซึ่งนำไปเปิดเผยกับทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เมื่อจำเป็นรวมถึงการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่ต้องการทราบข้อมูลของกองทรัสต์

(3) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่หลักในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รวมถึงการตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(4) ฝ่ายบัญชีและการเงิน

ทำหน้าที่หลักในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จัดทำรายงานทางการเงิน และงบประมาณ ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความเสี่ยงของค่าเงิน ซึ่งเกิดจากการลงทุนในต่างประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ยังมีหน้าที่จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมของกองทรัสต์ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท

(5) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทำหน้าที่วางแผนการตลาดและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปรับราคาเช่า การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจัดหาผู้เช่าหลักที่เหมาะสม นอกจากนี้ ฝ่ายงานนี้ยังมีหน้าที่จัดทำงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และคอยติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้ อีกทั้ง ยังมีหน้าที่ควบคุมให้มีการซ่อมบำรุงตามที่วางแผนไว้หรือเมื่อเห็นว่าจำเป็น และดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ตลอดจนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยสวยงามอยู่ตลอดเวลา

(6) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ได้รับการแต่งตั้งและอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดยกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และติดตามการแก้ไขจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อบกพร่องนั้นๆ รวมทั้งจัดทำรายงานการติดตามการแก้ไข และนำเสนอต่อกรรมการอิสระ

บริษัทจะว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีผู้อำนวยการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงานเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการทำหน้าที่นำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ คาดว่า จะเป็นดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายพัฒนารูทกิจ	นายเจมส์ เท็ค เบง ลิม (Mr. James Teik Beng Lim)	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูทกิจ ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) หุ้นส่วน (Partner) และผู้ก่อตั้งบริษัท แคลิเบรชั่น พาร์ทเนอร์ส (ฮ่องกง) ลิมิเต็ด (2557 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์ และการบริการของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ของ Barclays Capital ฮ่องกง (2553 - 2557) กรรมการผู้จัดการ / ผู้อำนวยการด้าน อสังหาริมทรัพย์และการบริการ ของเอเชียแปซิฟิก ของ BNP Paribas ฮ่องกง (2551 - 2553) ผู้อำนวยการด้านอสังหาริมทรัพย์และการบริการของ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ไม่รวมญี่ปุ่น) / ผู้อำนวยการฝ่าย จัดหาแหล่งเงินทุนในยุโรป ของ Lehman Brothers ฮ่องกงและลอนดอน (2548 - 2551)
ฝ่ายปฏิบัติการ	นางสาววิรัชชา เลิศทิพากร	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการของ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูทกิจ บริษัท ไทย คอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด (2557 - 2558) ผู้จัดการฝ่ายการลงทุน บริษัทไทยคอน อินดัสเทรียล จำกัด (มหาชน) (2553 - 2556)
ฝ่ายบัญชีและการเงิน	นายพิชัย ชินะโชติ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ของ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี, Royal Orchid Sheraton Hotel & Towers (2553 - 2559) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี, Sheraton Nha Trang Hotel & Spa, Vietnam (2551 - 2553)
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	นายปธาน สมบูรณ์สิน	กรรมการผู้จัดการและรักษาการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (2552 - กรกฎาคม 2559)
ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง	นางสาวมาสพร อันไพรวลัย	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (2559 - ปัจจุบัน) หัวหน้าหน่วยงานกำกับกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัท ไทยยาซากิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัทในเครือ (2551- สิงหาคม 2559)



กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการพิจารณาตัดสินใจลงทุน ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



การหาโอกาสทางการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมองหาโอกาสในการเติบโตสำหรับกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหาโอกาสทางการลงทุนในทรัพย์สินของพันธมิตรทางธุรกิจ และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเพิ่มเติม ทั้งนี้การลงทุนดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

การวิเคราะห์เบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบและพิจารณาในเบื้องต้นถึงการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ เพื่อตัดสินใจว่าการลงทุนที่มีความเป็นไปได้ดังกล่าวนั้นเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ หรือไม่ การวิเคราะห์ทางการเงินในเบื้องต้นเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะเริ่มดำเนินการในขั้นตอนนี้เช่นกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) ในเบื้องต้น การเจรจาในเงื่อนไขการลงทุนในเบื้องต้น ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์แบบบนลงล่าง (Top down analysis) การวิเคราะห์แบบล่างขึ้นบน (Bottom up analysis) การคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Discounted cash flow) และจัดทำข้อเสนอข้อมูลการลงทุนเบื้องต้นในกับคณะกรรมการบริหารซึ่งประกอบด้วยกรรมการผู้จัดการและสมาชิกที่ได้รับคัดเลือกจากหน่วยงานพัฒนาตลาดทุน ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

การตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อย่างละเอียด

ถ้าสมาชิกในการประชุมตามที่กล่าวไปข้างต้นตกลงที่จะเข้าดำเนินการศึกษาโอกาสทางการลงทุนดังกล่าวต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะรับภาระในการตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) ให้ครอบคลุมมากขึ้น ซึ่งโดยปกติแล้วรวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาด้านภาษี และนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การตรวจสอบและสอบถามเป็นไปอย่างอิสระ

ทั้งนี้ โดยการพิจารณาจากการวิเคราะห์ที่เสร็จสมบูรณ์ (รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การตรวจสอบที่มา การปฏิบัติตามกฎหมายป้องกันการฟอกเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ การตรวจสอบทางกฎหมาย การตรวจสอบทางการเงิน การวิเคราะห์โครงสร้างเงินทุน และการวิเคราะห์โครงสร้างภาษี) โอกาสทางการลงทุนดังกล่าวจะถูกรวบรวมเสนอต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบ

ขั้นตอนในการได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 วัน นับจากการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ เพื่อทำการขออนุมัติ และดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรม

เมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าเจรจาและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องและรวมถึงการเข้าเจรจากับผู้ขายทรัพย์สิน (ถ้าจำเป็น) และดำเนินการตามแนวทางของผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนเสร็จสมบูรณ์ (Closing) จะเกิดขึ้นหลังจากได้มีการจัดหาแหล่งเงินทุนแล้ว และหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว

การบริหารและการตรวจตราดูแลทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารการลงทุนและการดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ในการลงทุนของกองทรัสต์ และตลอดช่วงระยะเวลาของการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการชี้แจงรายละเอียดและพิจารณาผลการดำเนินงานของการลงทุนเป็นระยะๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการลงทุนของกองทรัสต์

♦♦♦ คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม ในปีช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกแต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานหมายถึงมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive fee) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมนการบริหารพิเศษ (Incentive fee) จากกองทรัสต์
3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ



วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.1) กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ต. แล้วเสร็จสมบูรณ์
- 1.2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่เหลืออยู่หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์สันสภาพความเป็นนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5) ทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (ก)
 - (ข) ทรัสต์พบว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิลาออกตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นผู้จัดการกองทรัสต์พิสูจน์ได้ว่ามี ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และทรัสต์ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

- 1.8) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยสาเหตุใด และมีได้เกิดจากความผิดโดยตรงของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 10 ปี ภายหลังจากวันที่เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ (โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์) ตกลงจะชำระค่าชดเชยการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 5 ปี (โดยคำนวณจากอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมพิเศษเฉลี่ยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในระยะเวลา 12 เดือนก่อนหน้า หรือตามสัดส่วนที่เทียบเท่า) โดยกำหนดชำระในวันที่การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

2. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา

2.2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 1. และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

◆◆◆ การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็วและโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักฐานสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- 1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- 2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศถูกต้องและครบถ้วน
- 3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกัน

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการ โดยนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูล สารสนเทศต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลายดังนี้

- 1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- 2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sh-reit.com) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ รายงานประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น



การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณี ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- 2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการ ตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเลิกกองทรัสต์
 - เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่อง ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- 3) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

สิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. จัดเตรียมหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอโดยมอบให้ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่ต่ำกว่า 7 หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีการศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ยังสามารถ Download หนังสือเชิญประชุม พร้อมเอกสารการประชุมได้จาก Websit ของกองทรัสต์ คือ www.sh-reit.com โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและมีวาระข้อมูลการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ
2. ในการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใดๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไปต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนการลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงิน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

กรณีศึกษา

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	02-686-6100
โทรสาร	02-670-0417
เว็บไซต์	www.ktam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท

2. ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 23 มกราคม 2557

3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ที่ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวเป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งวันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ที่ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวเป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้ด้วย
 - 3.1 ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 3.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์
5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
6. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน
 - 7.1 ทรัสต์มีมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

- 7.2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 7.2.1 ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่การล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคคลอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- 7.2.2 ในกรณีมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนเกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
8. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
9. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
10. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรม หรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
11. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11 จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- 12.1. ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 12.2. ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 12.3. ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 12.4. ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 11 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
14. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 15.1. เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - 15.2. ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้ หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
16. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
17. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือพนักงานของทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสต์ หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้
18. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 18.1. ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 18.2. ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 18.3. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

19. ทริสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 19.1. การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้ง อยู่
 - 19.2. การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้ง ผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - 19.3. การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 19.4. การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 19.5. การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - 19.6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทริสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ผู้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือ กฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทริสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
20. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 20.1. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - 20.2. ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
21. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทริสต์ต้องเข้าจัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามเหตุผลข้างต้น ทริสต์สามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
23. ในกรณีที่ทริสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทริสต์ หากต้องมีการออกเสียง หรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทริสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึง ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

24. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
25. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
26. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จะจัดเก็บที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 (ศูนย์จุดสามศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value: TAV) ของกองทรัสต์ แต่ไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

◆◆◆ การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด

ความสัมพันธ์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม ในปีช่วง 5 ปีแรก ของการบริหารจัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกแต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV) สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพื้นฐานหมายถึง มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้บนงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในปีช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee) จากกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ตามลำดับ

ความเหมาะสมผลของการทำรายการ

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน โดยมีการกำหนดค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ค่าธรรมเนียมบริหารพิเศษ และ ค่าธรรมเนียมการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ความเหมาะสมผล

1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน (Base Fee)

ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประเทศสิงคโปร์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่มากกว่าผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ เนื่องจากกองทรัสต์ SHREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ในหลายประเทศ ทำให้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคณะทำงานที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการติดต่อสื่อสาร ซึ่งอาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ สูงกว่าผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย

2. ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ (Incentive Fee)

ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษ คิดจากรายได้บงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ซึ่งจะสะท้อนกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การคิดค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษซึ่งคิดจากรายได้บงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ สามารถเทียบเคียงได้กับการ คิดรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษบนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งมีมูลค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกัน

3. ค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์อื่นในต่างประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมให้กองทรัสต์อีกด้วย

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แก่ผู้เช่าหลัก ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

1. บริษัท PT Central Pesona Palace ในฐานะผู้เช่าหลักของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park
2. บริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของ โรงแรม Capri by Fraser และโรงแรม IBIS Saigon South
3. บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ และมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์

ความสัมพันธ์

บริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นในระดับบนสุด (Ultimate Shareholder) เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นในระดับบนสุดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท Strategic Hospitality Services Pte Ltd (Singapore) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

บริษัท PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้เช่าหลัก คือ PT Central Pesona Palace และบริษัท Strategic Hospitality Services Co. Ltd. (Vietnam) จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าหลักซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์โดยมีการกำหนดรายละเอียดการจ่ายค่าเช่าดังนี้

1) ค่าเช่า จะประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ได้มีการกำหนดเป็นสูตรการคำนวณ ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ต่อปี = (ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนต่อปี หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า) + ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี (หากมี)
- ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปี = (ร้อยละ 67.00 x NOI) - ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน หรือค่าเช่าคงที่ต่อปีในรอบปีการดำเนินงานก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า
- ค่าเช่าแปรผัน = NOI - ค่าเช่าคงที่ - รายได้ค่าเช่าค้างชำระจากการเลื่อนการชำระออกไป เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (หากมี)

โดย ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน จะมาจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ทั้งนี้ ในกรณีที่การคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีตามสูตรการคำนวณข้างต้น เป็นผลให้ค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มต่อปีมีมูลค่าน้อยกว่าศูนย์ ผู้เช่าจะไม่นำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มในปีนั้น

นอกจากนี้ ค่าเช่าพื้นฐานสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่านั้น จะเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ในช่วงระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับก่อนหน้า

ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการนำทรัพย์สินออกให้เช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าต่อ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยค่าเช่าคงที่นั้น ประกอบด้วยอัตราค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งกำหนดมาจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรประกอบกับพิจารณาจากผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินโครงการฯ และค่าเช่าพื้นฐานส่วนเพิ่มซึ่งจะทำให้ค่าเช่าคงที่ที่สูงขึ้น ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินสูงกว่าที่ประมาณการไว้เพื่อให้สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัสต์ที่เกี่ยวข้องตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจากการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรม
- ค่าใช้จ่ายโดยตรงหรือโดยอ้อมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ในการเข้าทำธุรกรรมโดยกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสก่อนเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้น ตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการฯ การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละทรัพย์สินโครงการฯ ที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและเหมาะสม และเป็นไป ตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคตการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไข และข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

5) นโยบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์ และการเข้าทำสัญญาเช่าหลักระหว่างบริษัทผู้ให้เช่าทรัสต์กับผู้เช่าหลักแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้แน่ใจว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลผู้เช่าหลัก เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมผู้เช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เพียงพอและเหมาะสม และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมาย กฎ และระเบียบ รวมถึงสัญญาดังกล่าวกำหนด และเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำนิติกรรมใดๆ กับผู้เช่าหลัก ที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าหลักที่มีสาระสำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้ การเข้าทำนิติกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องมีสาระของรายการ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในข้อ 2) ข้างต้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการ หรือนิติกรรมสำคัญที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าหลักภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์และกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ แล้ว และอาจส่งผลให้สาระสำคัญตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่เปิดเผยไว้ เช่น

- การเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าหลักและผู้ให้เช่าหลัก
- การตัดสินใจดำเนินการตามสิทธิตามสัญญา หรือตามกฎหมาย ในกรณีเกิดการผิดสัญญา

และ/หรือเกิดข้อพิพาท

- การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าหลัก

โดยในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจ โดยต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต และต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามกฎหมายหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้เช่าหลักดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการที่กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียงลงมติเพื่อตัดสินใจดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุม และ/หรือ การมีส่วนได้ส่วนเสียของผู้เช่าหลักที่สำคัญดังกล่าว

นอกจากนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ กฎหมาย กฎ และระเบียบที่เกี่ยวข้องในการติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- ไม่มี -

ผู้สอบบัญชี นายทะเบียน และ ผู้ประเมินราคา

1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 ที่อยู่: เลขที่ 193/136-137 อาคาร เลค รัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์
 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
 โทรศัพท์: +66 2264 0777
 โทรสาร: +66 2264 0789 - 9

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่: เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
 โทรศัพท์: +66 2009 9000

3. บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: Colliers International Thailand
 ที่อยู่: เลขที่ 2 อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ชั้น 17
 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
 โทรศัพท์: +66 2656 7000
 โทรสาร: +66 2656 7111

ผลการดำเนินงานและ

ฐานะ
ทางการเงิน



3

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานที่เกี่ยวกับการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจ โรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ฐานะการเงิน

- ทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นโรงแรมในต่างประเทศ 3 แห่ง โดยการถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยในต่างประเทศ จึงแสดงรายการในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน และแสดงรายการเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม
- เงินสดและเงินฝากธนาคาร ยังคงไว้เพื่อการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่รับรู้ไว้เป็นหนี้สินในบัญชีเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน เป็นภาษีที่เกิดจากการซื้อสินทรัพย์ซึ่งสามารถทยอยเครดิตภาษีได้ในเดือนต่อไป
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ซึ่งจะทำการตัดจำหน่ายภายในระยะเวลา 5 ปี
- เงินกู้ยืมระยะยาว เกิดจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการลงทุนในบริษัทย่อย และการซื้อทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมในต่างประเทศ

ผลการดำเนินงาน

- รายได้จากการให้เช่า เป็นรายได้ตามสัญญาเช่าโรงแรมทั้ง 3 แห่ง ในระยะเวลา 10 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์ฯ ได้เข้าซื้อทรัพย์สินนั้น
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เกิดจากการแปลงค่าเงินฝากธนาคารที่ถือครองไว้เพื่อรอการจ่ายชำระหนี้สิน
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นค่าธรรมเนียมด้านกฎหมายและบัญชีที่เกิดจากการดำเนินการจัดหาทรัพย์สิน เพื่อจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์
- ค่าใช้จ่ายอื่นในงบการเงินรวม เป็นการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและผลขาดทุน จากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศของบริษัทย่อย
- ต้นทุนทางการเงิน เป็นดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
- เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ใช้สกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน จึงมีผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น



คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าสหราชอาณาจักร ฮอสพิทอลลิตี้และบริษัทย่อย

รายงาน และ จบการเงินรวม

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองคริสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี (กองทรัสต์ฯ) และบริษัทย่อย (รวมเรียกกลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบ งบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตีและบริษัทย่อย และเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบพร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

จากการที่กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 รายการสำคัญที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันคือการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อการได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจประเภทโรงแรมจำนวนสามแห่งที่ตั้งอยู่ในประเทศอินโดนีเซียและประเทศเวียดนามตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ ข้อ 6 ทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินประเภท Strata Title ในประเทศอินโดนีเซีย สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวในประเทศเวียดนาม กรรมสิทธิ์ในอาคารและทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการประเภทโรงแรม เนื่องจากมูลค่ารายการการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการทดสอบมูลค่ารายการการซื้อเงินลงทุน ความมีตัวตนและความเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่ารายการการซื้อเงินลงทุน ความมีตัวตนและความเป็นเจ้าของของทรัพย์สินดังกล่าวโดยการตรวจสอบสัญญาซื้อขายหุ้น สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว การจ่ายชำระเงินและเอกสารประกอบการจ่ายชำระเงิน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินบางส่วน และเนื่องจากกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยได้นำทรัพย์สินบางส่วนไปใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ข้าพเจ้าได้รับหนังสือคำยืนยันการเก็บรักษาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินดังกล่าวโดยผู้เก็บรักษาหลักประกันซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น

ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

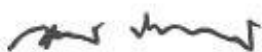
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสถานที่อีก สอสหทออลตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)		
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์	6.2	4,512,058,099	-
ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,512.1 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	6.1	-	4,851,127,515
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7	313,661,602	253,474,398
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	8, 15	6,947,877	-
อื่น		5,990,912	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		307,510,629	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	130,422,538	130,422,538
เงินฝากธนาคาร - เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	6.2, 15	81,601,750	81,601,750
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	10	20,284,171	-
สินทรัพย์อื่น		3,585,221	2,576,539
รวมสินทรัพย์		5,382,062,799	5,319,202,740

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		275,677,246	222,499,627
เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	6.2	81,601,750	81,601,750
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	1,506,431,495	1,506,431,495
หนี้สินอื่น		2,243,857	1,343,686
รวมหนี้สิน		1,865,954,348	1,811,876,558
สินทรัพย์สุทธิ		3,516,108,451	3,507,326,182
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		3,528,367,000	3,528,367,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 352,836,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,528,367,000	3,528,367,000
ขาดทุนสะสม	13	(9,532,255)	(12,489,488)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์		3,518,834,745	3,515,877,512
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		(2,726,294)	(8,551,330)
สินทรัพย์สุทธิ		3,516,108,451	3,507,326,182
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		 9.9653	 9.9404
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		352,836,700	352,836,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตึก สวิสฟอเดอริส และบริษัทย่อย
งบประมาณรายละเอียดยอดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

เงินลงทุน	งบการเงินรวม				(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			มูลค่าเงินลงทุน		ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิ่งทอ (หมายเหตุ 6.2)						
โรงแรมพูลแมน คาร์ม่าน เซ็นทรัล พาร์ค	3,320,811,924	3,320,811,924	74%	-	-	-
โรงแรมคานารี บาย เฟรเซอ	695,242,231	695,242,231	15%	-	-	-
โรงแรมไอบิส ไซงอน เซ้าท์	496,003,944	496,003,944	11%	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิ่งทอ (หมายเหตุ 6.1)	4,512,058,099	4,512,058,099	100%	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 6.1)	-	-	-	-	4,851,127,515	100%
รวมเงินลงทุน	4,512,058,099	4,512,058,099	100%	-	4,851,127,515	100%

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)		
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่า	15	7,292,553	-
รายได้ดอกเบี้ย		151,761	47,212
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		761,263	1,041,013
รวมรายได้		8,205,577	1,088,225
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 15	439,806	439,806
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14, 15	507,251	507,251
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	60,736	60,736
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		10,477,810	7,725,252
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	863,249	863,249
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,683,382	277,126
ต้นทุนทางการเงิน	11	3,705,598	3,704,293
รวมค่าใช้จ่าย		17,737,832	13,577,713
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ		(9,532,255)	(12,489,488)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(9,532,255)	(12,489,488)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(9,532,255)	(12,489,488)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	5,825,036	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	5,825,036	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินจากสกุลเงิน		
ที่ใช้ในการดำเนินงานเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน	(8,551,330)	(8,551,330)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(8,551,330)	(8,551,330)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(2,726,294)	(8,551,330)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่น		
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์	(12,258,549)	(21,040,818)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้ และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ		(9,532,255)	(12,489,488)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	3,528,367,000	3,528,367,000
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		(2,726,294)	(8,551,330)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		3,516,108,451	3,507,326,182
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,516,108,451	3,507,326,182
		-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(9,532,255)	(12,489,488)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	(4,512,058,099)	-
การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(4,851,127,515)
ต้นทุนทางการเงิน	3,705,598	3,704,293
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(6,947,877)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(5,990,912)	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรูดบัตรเครดิต	863,249	863,249
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	(307,510,629)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	(20,284,171)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(3,585,221)	(2,576,539)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	273,407,053	220,229,433
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,243,857	1,343,686
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,585,689,407)	(4,640,052,881)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,528,367,000	3,528,367,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		
และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม	(176,721,641)	(176,721,641)
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	1,550,433,250	1,550,433,250
จ่ายดอกเบี้ย	(1,306)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,902,077,303	4,902,078,609
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(2,726,294)	(8,551,330)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	313,661,602	253,474,398
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	313,661,602	253,474,398
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่ดิน สอสปิทอลลิตี้ และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วยสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนอการเงิน: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-	-
ขาดทุนจากกิจกรรมลงทุน		
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(0.0270)	(0.0354)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(0.0077)	(0.0242)
รวม	(0.0347)	(0.0596)
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.9653	9.9404
	-	-
อัตราส่วนการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	(0.3480)	(0.5981)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,516,108,451	3,507,326,182
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.5036	0.3860
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.2330	0.0309
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	128.1020	137.9005
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,522,237,726	3,517,846,591

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท สตราที่จิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการซื้อหุ้นบริษัท โฮลดิ้งตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3.2 รวมทั้งการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท โฮลดิ้งเหล่านั้นด้วย บริษัทย่อย 3 แห่งในประเทศอินโดนีเซียและเวียดนามตามข้อ 3.2 เป็นกิจการที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินหรือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนประกอบด้วยโรงแรมที่ตั้งอยู่ในประเทศในเขตภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค (Pullman Jakarta Central Park)	นครจาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย	กรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน (Strata title) และกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรมคาปริ บาเย เฟรเซอร์ (Capri by Fraser)	นครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรมไอบิส ไซงอน เซ้าท์ (Ibis Saigon South)	นครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยการจ้างผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการบริหารทรัพย์สินและกำหนดนโยบายการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินนี้แสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งต่างจากสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคือ สกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา การแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบของหน่วยงานในประเทศไทย

งบการเงินสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานได้แปลงค่าเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการนำเสนองบการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ประมาณขึ้นซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินจากสกุลเงินที่ใช้ดำเนินงานเป็นสกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน” ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเป็นองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละจะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการ ถือหุ้น 31 ธันวาคม 2560
<u>ถือหุ้นโดยกองทรัสต์ฯ</u>			
สตราทีจิก สอสมิทอลลิค โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด	บริษัทโฮลดิ้ง	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
<u>ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ</u>			
บีบีดีเอ็ม สิงคโปร์ ฟิทีอี ลิมิเต็ด	บริษัทโฮลดิ้ง	สิงคโปร์	100
เอสเอชอาร์ ฟินโค ฟิทีอี ลิมิเต็ด	ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทในกลุ่ม	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
บีบีวีเอ็น ฟิทีอี ลิมิเต็ด	บริษัทโฮลดิ้ง	สิงคโปร์	100
เอสเอชอาร์ ไอบิส ฟิทีอี ลิมิเต็ด	ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทในกลุ่ม	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
เอสเอชอาร์ อิน โคนิเซีย ฟิทีอี ลิมิเต็ด	บริษัทโฮลดิ้ง	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
บริษัทลูเซล เอพีที จำกัด	ให้เช่าสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เพื่อธุรกิจโรงแรม	เวียดนาม	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการ
			ถือหุ้น
			31 ธันวาคม 2560
บริษัท เวียดฮัน โฮเทล คอปอเรชั่น	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม	เวียดนาม	99.98
พีที เอสเอชอาร์ พลูแมนอิน โคน์เซีย	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม	อินโดนีเซีย	100

- ข) กองทรัสต์ฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กองทรัสต์ฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยที่มีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาคือเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ จะแปลงค่าเป็นเงินเหรียญสหรัฐอเมริกโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินเหรียญสหรัฐอเมริกโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ซึ่งเป็นองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยและรายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรรับรู้เป็นรายได้เมื่อเกิดขึ้น

ข) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ค) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ง) รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกหลังจากที่ซื้อเงินลงทุนมาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว โดยราคาทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯ แสดงตามวิธีราคาทุน เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

5.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้ เซอร์วิส พีทีอี จำกัด (Strategic Hospitality Services Pte. Ltd)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
พีที เซ็นทรัล เพอร์โซนา พาเลซ (PT Central Persona Palace)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

5.7 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศจะแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้นโดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.8 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

5.10 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ดุลยพินิจในการกำหนดสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานหมายถึงสกุลเงินที่ใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักซึ่งกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานอยู่ ซึ่งในกรณีที่ข้อบ่งชี้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักไม่เด่นชัดและมีความหลากหลาย ผู้บริหารกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งจะต้องเป็นสกุลเงินที่เป็นตัวแทนที่เที่ยงธรรมของผลกระทบทางเศรษฐกิจของรายการ เหตุการณ์และสถานการณ์ต่างๆ เนื่องจากกิจกรรมลงทุนของกองทรัสต์ฯ และรายการธุรกรรมที่สำคัญ เช่นการลงทุนในบริษัทย่อยและอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ การจัดหาเงินทุน และรายได้ค่าเช่าและเงินปันผลรับจากการเงินลงทุนจะอยู่ในสกุลเหรียญสหรัฐหรืออเมริกา ดังนั้น ผู้บริหารกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดให้สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ เป็นสกุลเหรียญสหรัฐหรืออเมริกา

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกหลังจากการลงทุนและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปัจจุบัน โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตที่คิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการจ่ายปันผลของบริษัทย่อยและอัตราคิดลด เป็นต้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกบันทึกสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี ซึ่งรวมถึงขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุน

6.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (งบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯ)

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง ลิมิเตด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นที่หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน โดยบริษัท สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง ลิมิเตดได้ทำการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท โฮลดิ้งต่างประเทศหลายบริษัทตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3.2 เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่ตั้งอยู่ในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนามรวมทั้งสิ้นสามแห่งตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ในการลงทุนนี้ ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีอำนาจควบคุมบริษัท สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง ลิมิเตด และบริษัทย่อยทั้งหมดตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3.2 นับตั้งแต่วันที่มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินหลายรายการในระหว่างวันที่ 20 ถึง 22 ธันวาคม 2560 โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นของบริษัท สตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ โฮลดิ้ง ลิมิเตดและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 148.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งการลงทุนดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 137.9 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำไปหุ้นของบริษัทย่อยทั้งหมด ไปจำหน่ายให้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

6.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวม)

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามบัญชีต้นงวด	-
ซื้อเงินลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	4,512,058
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด	4,512,058

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กิจการประเภทโรงแรมของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยในประเทศอินโดนีเซียซื้อทรัพย์สิน โรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค จาก PT Agung Podomoro Land Tbk. ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศอินโดนีเซีย โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมเป็นจำนวน 101.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาซึ่งรวมค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกี่ยวข้องแต่ไม่รวมจำนวนภาษีมูลค่าเพิ่ม รายการการลงทุนดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 94.3 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวมถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามงบการเงินรวม โดยทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยสิทธิการถือครองที่ดินและอาคารโรงแรมในรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ประเภท Strata Title หรือเรียกว่า HMSRS และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยสิทธิ HMSRS ของโครงการอยู่บนที่ดินที่มี HGB Title (ซึ่งสิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียนั้นมีกำหนดระยะเวลา) ระยะเวลาสำหรับ HMSRS จะสอดคล้องกับระยะเวลาของ HGB Title ของที่ดินโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 17 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ สิทธิ HGB ตามกฎหมายอินโดนีเซียจะมีกำหนดอายุเริ่มแรก 30 ปี โดยผู้ถือสิทธิจะมีสิทธิในการขอขยายเวลาออกไปอีกไม่เกิน 20 ปี โดยต้องดำเนินการยื่นขอขยายหรือต่ออายุต่อสำนักงานที่ดินท้องถิ่นอย่างน้อยที่สุด 2 ปีก่อนวันหมดอายุเริ่มแรก โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยจะมีสิทธิขอต่อสิทธิครอบครองดังกล่าวได้อีกภายใต้สัญญาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวผู้ขายได้ให้การประกันกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค ตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดยจำนวนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมที่ได้รับการประกันต่อปีเท่ากับ 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา อย่างไรก็ตาม ผู้ขายจะรับผิดชอบส่วนขาดจำนวนไม่เกิน 2.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาต่อปี โดยมีกำหนดชำระเป็นรายปี ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินสดจากผู้ขายเป็นจำนวน 2.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาการรับประกันกำไรสุทธิดังกล่าว โดยรายการดังกล่าวแสดงเป็นรายการเงินฝากธนาคาร – เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สินและเงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน (หนี้สิน) โดยผู้ขายอาจนำหนังสือค้ำประกันธนาคารมาวางเป็นหลักประกันแทนได้ในภายหลัง

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินผู้ขายตกลงกลับมาถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 63,928,100 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 18.12 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯออกและเสนอขาย โดยผู้ขายตกลงจะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นเวลา 2 ปีนับตั้งแต่วันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และในช่วงเวลา 2 ปีดังกล่าวผู้ขายยินยอมไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ฯ โดยการลดทุนที่ผู้ขายยอมสละสิทธิดังกล่าวให้จำกัดเฉพาะแต่เพียงเท่ากับจำนวนการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) โรงแรมคาปริ บาเย เฟรเซอ และ โรงแรมไอบิส ไซงอน เซาท์

ในระหว่างวันที่ 20 ถึง 22 ธันวาคม 2560 บริษัท สตราทิจิก โฮสพิทอลลิตี โฮลดิ้ง ลิมิเต็ด (บริษัทย่อย) ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์สองแห่งจากผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดาจำนวนสองราย เพื่อการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทย่อยอีกสองแห่งในประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโรงแรมคาปริ บาเย เฟรเซอ และ โรงแรมไอบิส ไซงอน เซาท์ โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 36.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.8 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวมถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามงบการเงินรวม ทรัพย์สินโรงแรมทั้งสองแห่งดังกล่าวประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระยะยาวซึ่งสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม 2586 และกรรมสิทธิ์อาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทย่อยสองบริษัทในประเทศเวียดนามดังกล่าวมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัทแห่งหนึ่ง ที่เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอาคารจะเป็นของผู้ให้เช่าที่ดิน

ภายใต้สัญญาซื้อหุ้นดังกล่าวข้างต้น ผู้ขายตกลงให้บริษัทที่ผู้ขายถือหุ้นอยู่กลับมาถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 4,417,200 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 1.25 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯออกและเสนอขาย โดยผู้ขายตกลงจะไม่จำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นเวลา 2 ปีนับตั้งแต่วันที่หน่วยทรัสต์เริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และในช่วงเวลา 2 ปีดังกล่าวผู้ขายยินยอมไม่รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนทุนจากการลดทุนของกองทรัสต์ฯ โดยการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนหรือลดทุนดังกล่าวไม่รวมกรณีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนรวม 138.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเท่ากับราคาทุนที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดและเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นสุดงวดบัญชี

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยได้นำกรรมสิทธิ์ในโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค ไปจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินตามที่ได้กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	620	-	-	-
เงินฝากธนาคาร				
<u>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</u>				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	253,474	0.38	253,474	0.38
<u>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</u>				
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited	23,946	-	-	-
KEB Hana Bank, Singapore Branch	1,050	-	-	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	11,435	1.75	-	-
Industrial Bank of Korea, Ho Chi Minh Branch	16,486	0.30	-	-
Ocean Bank	135	0.50	-	-
Baoviet Bank	5,746	1.00	-	-
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	463	0.20	-	-
The Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	301	0.30	-	-
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank	6	0.50	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	313,042		253,474	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	313,662		253,474	

8. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

9. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด	-
บวก: เพิ่มขึ้น	131,286
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(863)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด	130,423

10. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีที่แสดงอยู่ในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นรายการที่เกิดจากขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามสองแห่ง (งบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯ: ไม่มียอด)

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทยแห่งหนึ่งจำนวน 47.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินและจ่ายชำระต้นทุนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยในระยะเวลาสามปีแรกนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมไม่มีเงินต้นถึงกำหนดชำระ และหลังจากนั้นกองทรัสต์ฯ มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายครึ่งปีดังนี้

(หน่วย: เหรียญสหรัฐอเมริกา)

นับตั้งแต่วันที่มีการเบิกเงินกู้ยืม	จำนวนเงินต้นที่ถึงกำหนดชำระทุกๆ ครึ่งปี
ปีที่ 4 ถึง 7	1,662,500
ปีที่ 8	1,781,250
ปีที่ 9	1,900,000
ปีที่ 10	2,137,500
ปีที่ 11	2,256,250
ปีที่ 12	2,493,750
ปีที่ 13	6,531,250

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสามเดือนโดยมีอัตราดอกเบี้ย LIBOR บวกร้อยละ 3.15 ต่อปี สำหรับปีที่ 1 ถึง 2 นับตั้งแต่วันที่มีการเบิกเงินกู้ยืม และ LIBOR บวกร้อยละ 4.50 ถึงร้อยละ 6.50 ต่อปีตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,550,433
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(45,436)
บวก: รายการปรับปรุงเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,434
รวม	<u>1,506,431</u>

เงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินดังกล่าวมีให้กับกองทรัสต์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทหมุนเวียนที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 36.0 ล้านบาทเพื่อใช้ในการเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจ วงเงินสินเชื่อทั้งหมดดังกล่าวมีหลักประกันเป็นการจำนำหุ้นของบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ทุกบริษัท และหุ้นบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย (ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) การจำนองทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย และค้ำประกันโดยบริษัทย่อยในประเทศอินโดนีเซียและบริษัทผู้เช่าทรัพย์สินในประเทศอินโดนีเซีย

ภายใต้สัญญาสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน Debt to Total Asset Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio ตามที่กำหนดในสัญญา การดำรงให้กองทรัสต์ฯ เป็นกิจการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการจำกัดการทำรายการธุรกรรมของกองทรัสต์ฯ บางประการ เป็นต้น

12. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ โดยมีทุนจดทะเบียน 3,528.37 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 352.84 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการรับชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

13. กำไร (ขาดทุน) สะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรสะสมต้นงวด	-	-
บวก: การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงาน	(9,532)	(12,489)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	<u>(9,532)</u>	<u>(12,489)</u>

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 5 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก แต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของรายได้ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 6 ปีแรกของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารพิเศษนี้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯในอัตราร้อยละ 1.0 และร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินตามลำดับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนนี้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนเงินลงทุน

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์มีกำหนดชำระเป็นรายเดือนโดยมีอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯไม่เกิน 4 พันล้านบาท
- (2) ร้อยละ 0.20 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯส่วนที่เกิน 4 พันล้านบาท แต่ไม่เกิน 8 พันล้านบาท
- (3) ร้อยละ 0.12 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ สำหรับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่เกิน 8 พันล้านบาท

แต่ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ กิจการ	นโยบายการกำหนด ราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทผู้ขายที่เป็น ผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,092,054	-	หมายเหตุข้อ 6.2
รายได้จากการให้เช่า	7,293	-	อัตราที่ระบุในสัญญาเช่า
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	440	440	หมายเหตุข้อ 14
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่ เกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน	45,800	45,800	หมายเหตุข้อ 14
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	507	507	หมายเหตุข้อ 14
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หลักทรัพย์	23,064	23,064	อัตราตามที่ระบุใน สัญญาบริการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ กิจการ
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	6,948	-
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	32,863	25,470
เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	81,602	81,602

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานแล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักในเขตภูมิศาสตร์เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รายได้และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจำแนกตามประเทศได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	รายได้จากลูกค้าภายนอก สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ประเทศอินโดนีเซีย	5	3,321
ประเทศเวียดนาม	2	1,191
รวม	7	4,512

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากลูกค้าจำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 7 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า เจ้าหน้าที่จากดอกเบี้ย เจ้าหน้าที่และค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สินเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นต้น กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	313	1	314	0.20-1.75
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	7	7	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	6	6	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	-	308	308	-
เงินฝากธนาคาร – เงินประกัน รายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	-	-	82	82	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	276	276	-
เงินประกันรายได้จากผู้ขาย ทรัพย์สิน	-	-	82	82	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,506	-	1,506	LIBOR + อัตราดอกเบี้ย
หนี้สินอื่น	-	-	2	2	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	253	-	253	0.38
เงินฝากธนาคาร - เงินประกัน รายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	-	-	82	82	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	222	222	-
เงินประกันรายได้จากผู้ขาย ทรัพย์สิน	-	-	82	82	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,506	-	1,506	LIBOR + อัตราคงที่
หนี้สินอื่น	-	-	1	1	-

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้บริษัทผู้เช่าทรัพย์สินชำระค่าเช่าคงที่ โดยมีกำหนดชำระเป็นรายเดือนตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญ เนื่องจากรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับ และเงินกู้ยืมระยะยาวรวมทั้งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐหรืออเมริกา รายได้และรายจ่ายของบริษัทย่อยที่เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินและบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศจะเป็นสกุลเงินของประเทศที่เกี่ยวข้องนั้นๆ ในขณะที่เงินที่ได้รับจากการระดมทุนและการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นสกุลเงินบาท ทำให้กองทรัสต์ฯ ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยพิจารณาดำเนินการให้กองทรัสต์ฯ เข้าทำธุรกรรมป้องกันความเสี่ยง หรือเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐและเงินบาทตามความเหมาะสม

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

20. งบการเงินในสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันเหรียญสหรัฐอเมริกา)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	138,234	-
ตามมูลค่ายุติธรรม		
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	-	148,622
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9,609	7,765
ลูกหนี้		
จากการให้เช่า	213	-
อื่น	184	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	9,421	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,996	3,996
เงินฝากธนาคาร - เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	2,500	2,500
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	621	-
สินทรัพย์อื่น	110	79
รวมสินทรัพย์	164,888	162,962

(หน่วย: พันเหรียญสหรัฐอเมริกา)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สิน		
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,446	6,817
เงินประกันรายได้จากผู้ขายทรัพย์สิน	2,500	2,500
เงินกู้ยืมระยะยาว	46,152	46,152
หนี้สินอื่น	68	41
รวมหนี้สิน	57,166	55,510
สินทรัพย์สุทธิ	107,722	107,452
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท	107,835	107,835
ขาดทุนสะสม	(292)	(383)
สินทรัพย์สุทธีก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นบริษัท	107,543	107,452
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นบริษัท	179	-
สินทรัพย์สุทธิ	107,722	107,452

งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันเหรียญสหรัฐฯ)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
รายได้จากเงินลงทุน		
รายได้จากการให้เช่า	223	-
รายได้ดอกเบี้ย	5	1
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	23	32
รวมรายได้	251	33

	(หน่วย: พันเหรียญสหรัฐ)	
	<u>งบการเงินรวม</u>	<u>งบการเงินเฉพาะกิจการ</u>
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14	14
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	16	16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2	2
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	321	237
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	26	26
ค่าใช้จ่ายอื่น	51	8
ต้นทุนทางการเงิน	113	113
รวมค่าใช้จ่าย	543	416
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(292)	(383)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(292)	(383)

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

